



---

PLANBESKRIVNING • SAMRÅDSHANDLING

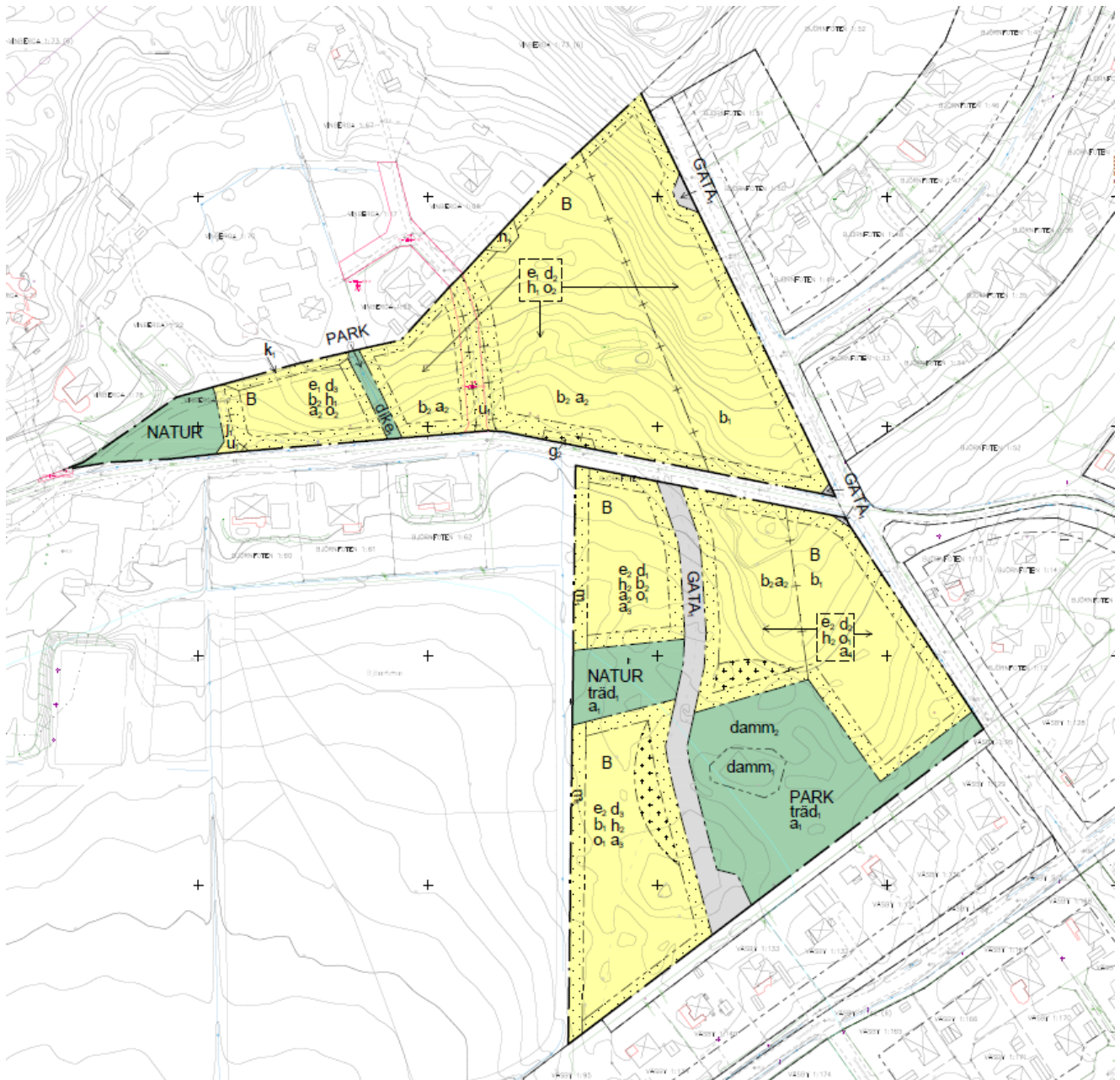
DNR: EN2023/000047 • UPPRÄTTAD: 2024-12-13 • UPPRÄTTAD ENLIGT PBL 2010:900

---

# Detaljplan för del av Björnfoten 1:54

Inom Södertälje





Figur 1 Planområde för del av Björnfoten 1:54

# 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.

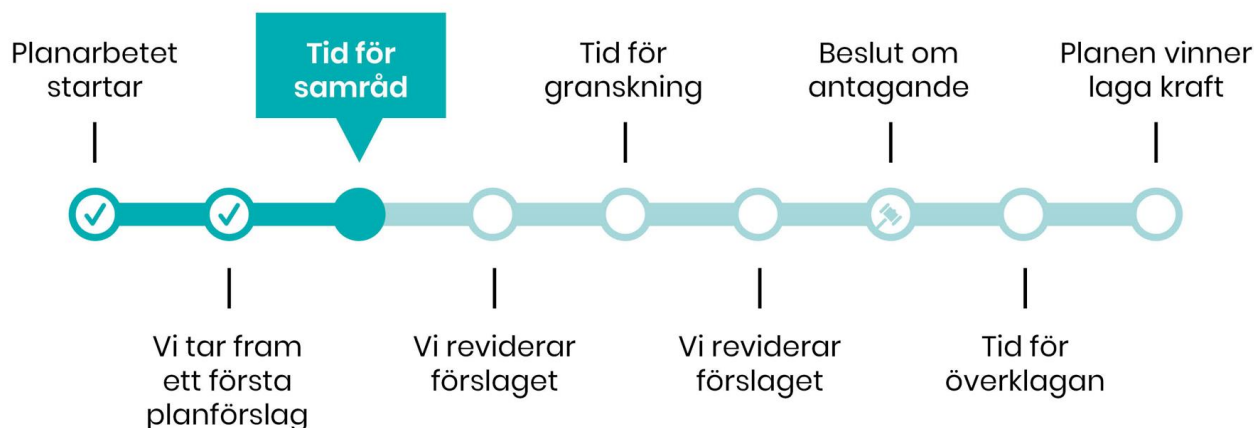
## Antagande

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 Fredrikson  
Planarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret (SBK)

## Planchef

Kajsa de Vall, Områdeschef (SBK)

## Kommunala tjänstemän

Emma Tibblin, Stadsantikvarie (KoF)  
Andreas Påålsson, Stadsarkitekt (Strategi)

## Konsulter

Edwin Björkefall, Exploateringsingenjör, SVEFA



## HANDLINGAR

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

### Till planen hör dessutom.

- Fastighetsförteckning
- Bilaga 1. Skötselplan groddjur
- Bilaga 2, Gestaltningsbilaga



## UTREDNINGAR

- Arkeologisk utredning etapp 1, Stiftelsen kulturmiljövård, 2017:89
- Arkeologisk utredning etapp 2, Stiftelsen kulturmiljövård, 2023:81
- Meddelande om resultat från arkeologisk utredning, etapp 1, länsstyrelsen, 2018-06-21
- Kulturmiljöutredning, etapp 1, WSP, 2023-02-13
- Kulturmiljöutredning, etapp 2, WSP, 2023-02-13
- Kulturmiljöutredning och konsekvensbeskrivning inför planläggning, 2020-02-18
- Översiktlig geoteknisk utredning, Breccia, 2023-01-20
- Dagvattenutredning, WRS, 2017-11-28
- Dagvattenutredning, Sigma Civil, 2023-05-08
- Dagvattenutredning GC-väg, Pontarius, 2024-04-09
- Dagvattenutredning, Norconsult, 2024-11-20
- Naturvärdesinventering (NVI) SIS, Ekologigruppen, 2023-02-10
- Naturvärdesinventering och rekreationsanalys, Ekologigruppen, 2018-03-16
- Groddjursinventering, Ekologigruppen 2023-11-17
- Skötselplan groddjur, 2024-03-01
- Riskbedömning hästallergen, Norconsult, 2023-02-09
- PM Barn- och ungdomsdialog, 2022-11-04

## Övriga underlag

- Fördjupad översiktsplan för Ytterenhörna, Enhörna kommun, Södertälje kommun, Dnr P04005, 2009-05-05 med länsstyrelsens granskningsutlåtande, 2008-10-15, kommunens yttrande och dom 12072-10.
- Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun, Ytterenhörna och Överenhörna socknar, 2005
- Kulturmiljöinventering Ytter- och Överenhörna 1973-74
- Rapport medborgardialog (2017-04-23), Total, 2017-08-25
- Sammanställning inkomna synpunkter, 2018-08-20
- Sammanställning dialog Ekeby (2018-04-03), 2018-11-23
- Medborgarförslag, 2018-04-03
- Konsekvensbeskrivning utvecklingsalternativ för Dp Sandviken, 2018-02-14
- Ekologiska samband i Södertäljekommun, Ekologigruppen, 2020-02-27
- Naturvärdesinventering Ekeby, Skogsstyrelsen, 2007-04-25
- Fågelinventering, Ekologigruppen, 2023-11-15
- Artskyddsutredning Fågel, Ekologigruppen, 2024-03-27
- Besöksmål och upplevelsevärden i Enhörna, Mellan trolltallar och offerkällor, 2023-01-27

# Innehåll

<b>1. INLEDNING</b>	<b>6</b>
1.2 BAKGRUND OCH SYFTE	6
1.3 FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN	7
1.4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
ÖVRIGA UNDERLAG	12
<b>2. FÖRUTSÄTTNINGAR</b>	<b>15</b>
2.1 RIKSINTRESSEN OCH OMRÅDES-/ BEBYGGELSESKYDD	15
2.3 BEBYGGELSE- OCH LANDSKAPSBILD	20
2.2 MARK OCH VATTENOMRÅDEN	25
2.4 SOCIALA VÄRDEN	39
2.5 GATOR OCH TRAFIK	45
2.6 HÄLSA OCH SÄKERHET	49
<b>3. PLANFÖRSLAGET</b>	<b>56</b>
3.1 BEBYGGELSE	56
3.3 GRÖNSTRUKTUR OCH MÖTESPLATSER	64
3.2 GATOR OCH TRAFIK	68
3.4 HANTERING AV RISKER OCH STÖRNINGAR	70
3.5 TEKNISK FÖRSÖRJNING	72
3.6 SAMHÄLLSSERVICE	78
<b>4. KONSEKVENSER</b>	<b>79</b>
4.1 MILJÖKONSEKVENSER	79
4.2 SOCIALA KONSEKVENSER	82
4.3 EKONOMISKA KONSEKVENSER	82
<b>5. GENOMFÖRANDE</b>	<b>83</b>
5.1. ORGANISATORISKA FRÅGOR	83
5.2. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	86
5.3. EKONOMISKA FRÅGOR	94
5.4. TEKNISKA FRÅGOR	97
<b>BILAGA 1, SKÖTSELFÖRSLAG GRODDJUR</b>	<b>103</b>
<b>BILAGA 2, GESTALTNINGSBILAGA</b>	<b>104</b>

# 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 detaljplaner, från den 1 januari 2022, ska kunna tillgängliggöras och behandlas digitalt. Senast vid antagande ska detaljplanen vara kopplad digitalt till planbeskrivningen.

Aktuell detaljplan handläggs med utökad förfarande på grund av att förslaget bedöms påverka flera allmänna intressen så som artskyddade arter, utpekad kulturmiljö, fornlämningar och vattenskyddsområde. Det finns även ett närliggande markavvattningsföretag.

Detaljplanen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

### Syfte och motiv till planläggning

Syftet är att skapa ett attraktivt bostadsområde i lantlig miljö.

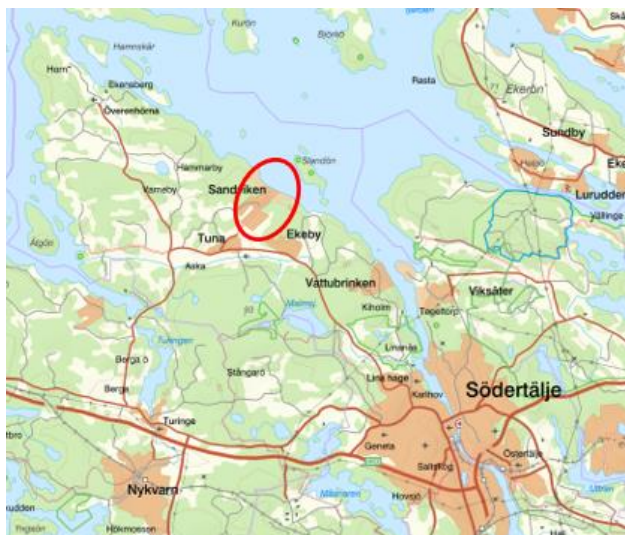
Genom att Sandviken i översiktsplanen är utpekad kärnområde för förtätning kan flera synergieffekter uppnås som i sin tur har positiv påverkan på Sociala-, miljömässiga och ekonomiska hållbarhetsmål.

Kompletterande bostadsbebyggelse bidrar till att uppfylla mål i kommunens mål i budget om attraktiv kommun för boende och näringsliv samt bidra till ökad upplevd trygghet

### Lägesbestämning och areal

Areal för berörd del av fastighet Björnfoten 1:54 - 1 uppgår till ungefär 48 500 kvadratmeter.

Planområdet är beläget invid Sandviken, Enhörna kommun. Berörd del av fastigheten har tidigare ingått i planläggning av Sandviken, etapp 2, (blå markerat område i figur 4) men har



Figur 3 Översiktsbild med planområdet inom röd cirkel.

lyfts ut till ett separat planprojekt.

## Gällande planer

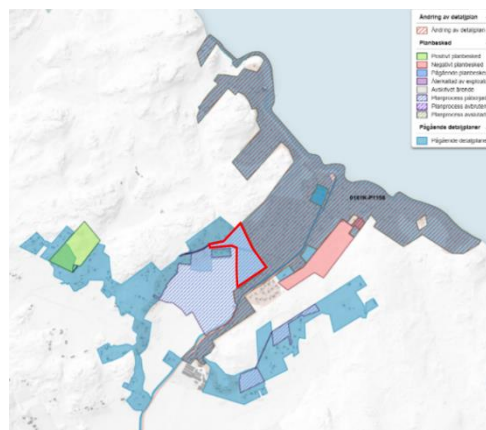
Fastigheten Björnfoten 1:54 – 1, är ej tidigare planlagd.

## Angränsande planområden

Planområdet angränsar byggnadsplan för Sandviken 0181K-P852C. Vid denna plans framtagande pågår ändring av byggnadsplanen; Sandviken, etapp 1 (röd skraffering i figur 4). Planområdet angränsar även planområde för ny detaljplan för Sandviken, etapp 2 (blå markerat område i figur 4).

## Markägoförhållanden

Fastigheten är privatägd.



Figur 4 Planområdet markerat med röd linje. Sandviken, etapp 1 (blå med skraffering). Sandviken, etapp 2 (blått område). Grön-markerade områden är positiva planbesked. Blåskrafferade områden är positiva planbesked som omfattas av pågående planarbete.

## 1.3 Förenligt med 3,4 och 5 kap

### Miljöbalken

*Tredje kapitlet i miljöbalken innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet medan femte kapitlet innehåller miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning.*

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Planen bedöms inte heller medge sådan markanvändning att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

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

## 1.4. Tidigare ställningstaganden

### Regionplanen för Stockholmsområdet (RUF5) 2050

Planområdet är i regionplanen för Stockholmsområdet (RUF5) 2050 utpekad landsbygd. Tuna och Ekeby är utpekade serviceorter.

Detaljplanen följer intentionerna i RUF5

## Översiktsplan

I Enhörna kommun del är byarna Sandviken, Ekeby och Tuna utpekade som områden med utvecklingspotential i Södertälje kommuns 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. I samband med att planen får laga kraft kommer vatten och spillvatten dras ut till området.

Föreslagen detaljplan följer översiktsplanens intentioner.

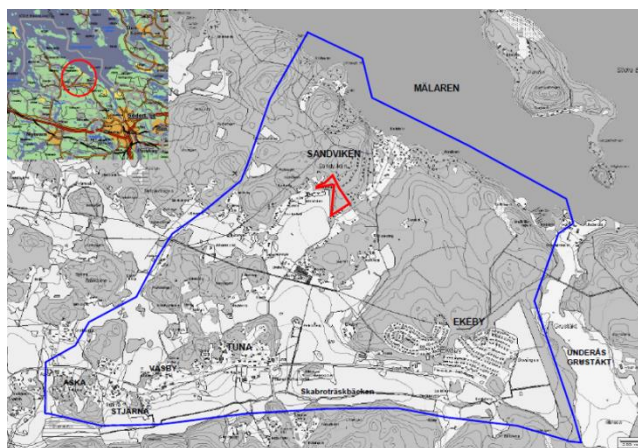
## Fördjupad översiktsplan (FÖP)

2009 antog Enhörna kommunstyrelse 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.

## 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.



Figur 5 Område som omfattas av fördjupad översiktsplan, 2009. Planområdet i rött.



### **Nedan sammanfattas riktlinjerna ur FÖP, 2009**

#### **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 nätt takfot
- ha traditionell fönstersättning, stora glaspartier ska undvikas

#### **Komplementbyggnader:**

- ska underordnas huvudbyggnaden

#### **Tomten bör:**

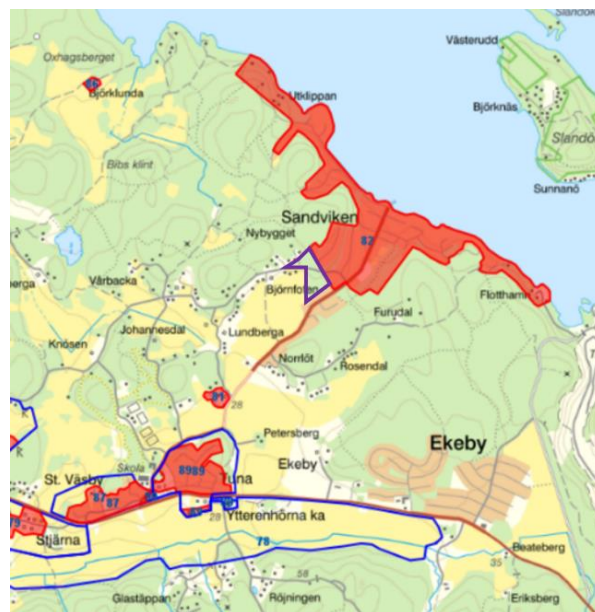
- ta tillvara befintliga förutsättningar, så som befintlig växtlighet
- Stora tillskapade nivåskillnader med terrasseringar bör undvikas
- sprängning och schaktning bör undvikas
- omfattande hårdgjorda ytor bör undvikas
- om inhägnad önskas bör detta ske med buskar eller trä-staket

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

### **Kulturhistoriskt kunskapsunderlag för samhällsplaneringen**

Planområdet angränsar mot Sandviken (område 82) som är utpekad i kommunens kulturhistoriska kunskapsunderlag för samhällsplaneringen; *Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun, Ytterenhörna och Överenhörna socknar*. Kunskapsunderlaget utgör en del i det översiktliga arbetet med att ge vägledning för beslut om hur den bebyggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras i enlighet med PBL 3 kap 3§. Vid åtgärder i en kulturmiljö ska även PBL 2 kap 6§, 8 kap 13§, 17§ beaktas.

Sandviken (82) - Området är ur många perspektiv kulturhistoriskt intressant. Det karaktäriseras av en mångfald av bebyggelse av fritidskaraktär med tydliga årsringar, från sekelskiftets sommarvillor fram till det tidiga 1960-talets fritidshus. Uttryck för Sandvikens kulturhistoriska värden är sekelskiftets trähusbebyggelse på väl tilltagna natur- och trädgårdstomter som utgör en välbevarad och tidstypisk karaktär. De välbevarade sportstugorna, främst från 1930 - tidigt 1960-tal har ett tidstypiskt värde i småskalighet, den funktionalistiska utformningen och anpassningen till naturen. Varvet och tegelbruksruinerna berättar om näringsverksamheter i Mälarens närhet.



Figur 6 Ur kommunens kulturhistoriska kunskapsunderlag. Planområdet med lila markering

## Kommunala beslut i övrigt

Nedan listas de mest relevanta besluten.

Nämnd	Beslut	Beslutsdatum
Enhörna kommunalnämnd	Beslut om planuppdrag	2012-04-16
Enhörna kommunalnämnd	Beslut att utöka planområdet för område som i dag motsvaras av Sandviken, etapp 1 och 2 samt ytterligare områden som nu utgått.	2017-02-06
Enhörna kommunalnämnd	Beslut att konsekvenser av föreslagna inriktningar ska redovisas på kommande nämnd.	2017-11-13
Enhörna kommunalnämnd	Beslut om medborgardialogsmöte och workshop	2018-03-05
Enhörna kommunalnämnd	Beslut om konsekvensutredning av medborgarförslag	2018-05-28
Enhörna kommunalnämnd	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	2018-09-03

	fastighetsstorlekar.	
Enhörna kommundelsnämnd	Beslut om att revidera svar på medborgarförslag och lyfta in förslag och synpunkter från medborgarförslaget i detaljplanearbetet, <i>bland annat en mycket försiktig förtätning och utökning av byggrätter, förvaltning av enskilda vägar och gång- och cykelvägar</i>	2018-09-03
Enhörna kommundelsnämnd	Beslut om att låta del av fastigheten Björnfoten 1:54 ingå i detaljplanen för Sandviken/Sandvikenområdet.	2018-12-10
Stadsbyggnadsnämnden	Godkännande av bedömning att ändrad detaljplan för Sandviken, etapp 1, inte medför betydande miljöpåverkan	2023-05-23
Stadsbyggnadsnämnden	Godkänner förslag till ändring av detaljplan för Sandviken, etapp 1.	2023-05-23
Stadsbyggnadsnämnden	Godkänner upphävande av tillägg till byggnadsplan (1996) i samband med laga kraft av föreslagen planändring.	2023-05-23
Stadsbyggnadsnämnden	Godkänner upphävande av detaljplan 0181K-P852C i samband med laga kraft av föreslagen planändring	2023-05-23
Stadsbyggnadsnämnden	Ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att gå ut på samråd	2023-05-23
Stadsbyggnadsnämnden	Beslut om att anta Start-PM för detaljplan för del av Björnfoten 1:54. <i>Kommentar: I och med detta hanteras detaljplanen för Björnfoten i en separat detaljplan.</i>	2023-06-13
Stadsbyggnadsnämnden	Godkänner samhällsbyggnadskontorets bedömning att detaljplan för Sandviken, etapp 2, inte medför betydande miljöpåverkan enligt PBL 4 kap 348 och att miljöbedömning inte behöver tas fram.	2024-06-12
Stadsbyggnadsnämnden	Godkänner planavdelningens förslag till detaljplan för Sandviken, etapp 2.	2024-06-12
Stadsbyggnadsnämnden	Godkänner upphävande av detaljplan 0181K-P1283A i samband med laga kraft av föreslagen detaljplan.	2024-06-12
Stadsbyggnadsnämnden	Godkänner upphävande av den del av byggnadsplan 0181K-P852C som berörs av gång- och cykelväg med tillhörande ytor, i samband med laga kraft av föreslagen detaljplan.	2024-06-12

Stadsbyggnadsnämnden	Ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att gå ut på samråd med detaljplan för Sandviken, etapp 2	2024-06-12
----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

### **Planbesked Björnfoten 1:54**

Fastighetsägaren har 2014-05-14 ansökt om planbesked för 36 bostäder om 17 parhus och 2 enfamiljshus på del av Björnfoten 1:54.

I tjänsteskrivelse (2018-11-21) tydliggörs att ansökans mycket höga exploateringsgrad behöver studeras noggrant inom ramen för kommande planarbete. Bland annat identifierades behov av inventering av skogsområdet för att utgöra ett underlag för kommande exploatering.

Kontoret föreslår i tjänsteskrivelse (2018-11-21) att fastigheten ingår i detaljplanen för Sandviken.

- *Det är viktigt att tillkommande bebyggelse anpassas till områdets karaktär.*
- *En anpassning till topografin och byggnadernas gestaltning och utformning, är något som kontoret kommer titta vidare på inom ramen för planarbetet för Sandviken.*

## **Övriga underlag**

### **Grönstrategi**

Södertälje kommuns Grönstrategi 2022 – 2030 har som syfte att verka för ett hållbart samhälle och utveckla grönstrukturen och dess stödjande, kulturella och reglerande ekosystemtjänster. Strategin ska också fungera som underlag vid samhällsplanering och kommunicera värdet av grönstrukturen med ekosystemtjänster. Bland annat pekas dagvattenhanteringen ut som en viktig ekosystemtjänst som kan erhållas av grönytor vilka kan nyttjas för infiltration, rening och flödesutjämning av dagvatten. Grönområden kan även nyttjas för att minska risken för översvämning vid kraftig nederbörd och ska därför identifieras och planeras.

För att uppnå långsiktigt hållbara ekosystem behöver den biologiska mångfalden öka och förlusten av densamma bromsas. Användbara förhållningssätt är *naturbaserade lösningar, 3 – 30–300 regeln* (ej aktuell i planområdet) och *skadelindringshierarkin*.

### **Naturbaserade lösningar delas in i tre huvudsakliga kategorier**

- Bevarande och restaurering av befintliga system
- Skötsel och hållbart nyttjande av ekosystem
- Återskapande av förlorade ekosystem

### **Skaderegleringshierarkin**

Skaderegleringshierarkin är uppbyggd i fyra steg där skada i första hand ska undvikas.

- Kompensera – kompensationsåtgärd
- Restaurera – kompensationsåtgärd
- Minimera – skyddsåtgärd

- Undvika – skyddsåtgärd
- *I planområdet förstärks en groddjurslokal (PARK)*
- *Biotopskyddat dike lämnas utom planområdet och förbinds med groddjurslokal (PARK) via NATUR med fornlämning.*

### **Odlingsstrategi**

Jordbruksmarken ska värnas för att höja självförsörjningsgraden av livsmedel och öka sysselsättningen inom de gröna näringarna. Strategin innehåller 9 fokuspunkter och denna plan uppfyller tre av dessa.

- Jordbruksmarken värnas.
  - Arealen som används för odling av trädgårdsväxter ska öka.
  - Fler medborgare ska ha möjlighet att odla.
- *Jordbruksmarken har undantagits från detaljplanarbetet*

### **Medborgarförslag och medborgardialog**

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.

Medborgarförslaget ledde till att en konsekvensbeskrivning togs fram med tre utvecklingsalternativ.

En medborgardialog hölls 2018-04-25, cirka 200 personer deltog.

Några av de tydligaste medskicken gällande utveckling av Sandvikenområdet är::

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

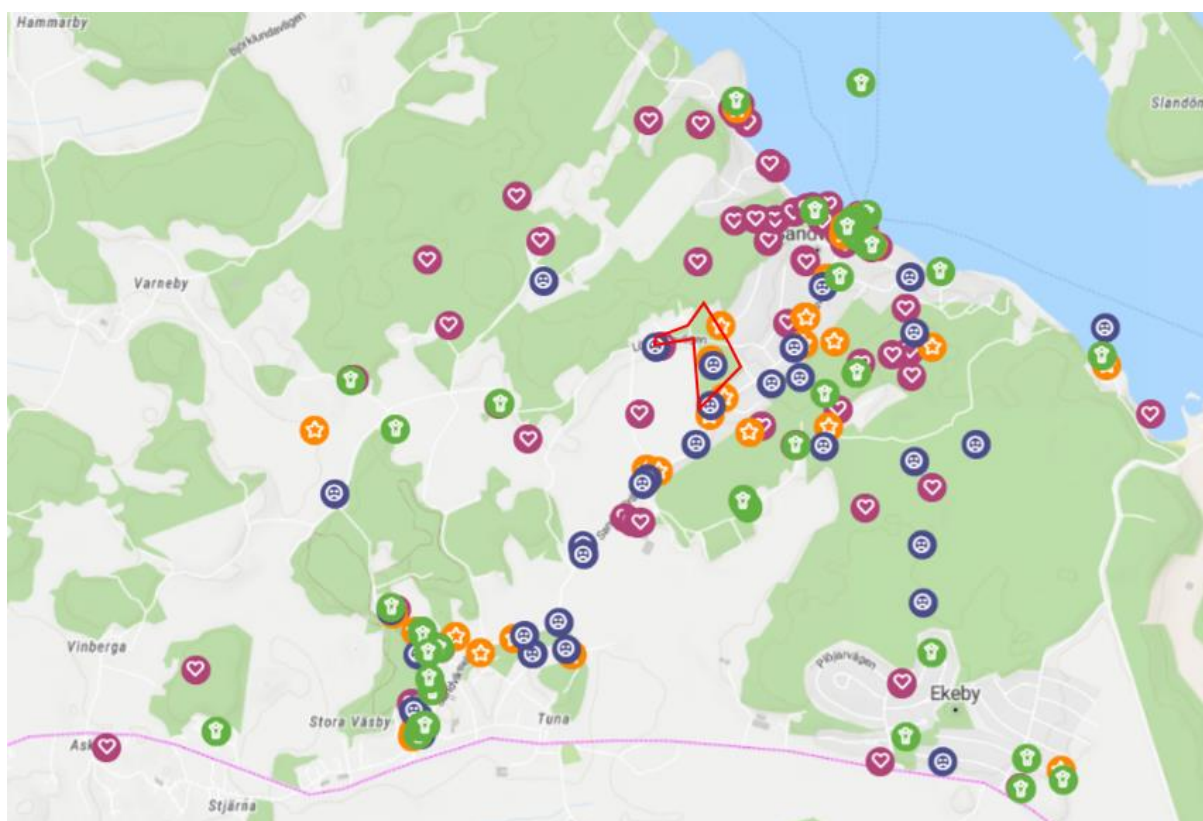
### **Barn- och ungdomsdiallog 2022**

En barn- och ungdomsdiallog har genomförts genom frågeformulär i applikationen maptionnaire. 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 (rosa hjärta)
- Platser jag tycker kan bli bättre (orange stjärna)
- Här tycker jag att det är läskigt (Lila markering)

- Här gillar jag att leka eller hänga med kompisar (grön markering)



Figur 7 Karta med svarsymboler som placerats på kartan av barnen i samband med barn- och ungdomsdialogen. Planområdet är markerat i rött

#### 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. Planområdet pekas ut som en plats som 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. Planområdet pekas ut som läskigt.
- 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

#### Riksintressen

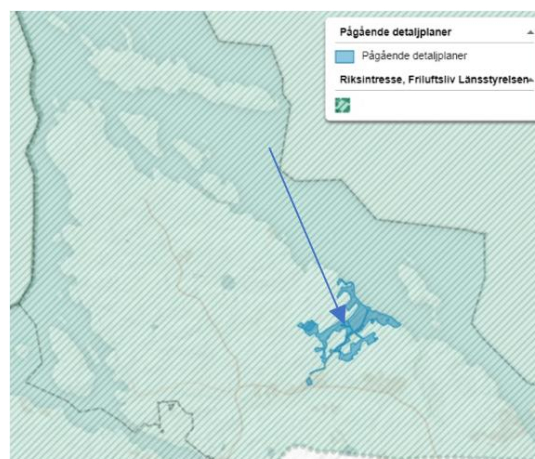
Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter.

#### Riksintresse – Friluftsliv, Länsstyrelsen

Planområdet ingår i sin helhet i riksintresseområde för friluftsliv, enligt 4 kap. 1, 2 §§ miljöbalken (MB).

#### Hållpunkter inför exploatering

- Låt ny exploatering förstärka landskapets viktiga karaktärsdrag såsom:
  - bebyggelsens placering på traditionella bebyggelselägen såsom i randzonen mellan skogsmark och odlingsmark.
  - bebyggelsens utformning och färgsättning ansluter till den lokala markanvändnings- och bebyggelsetraditionen.
  - Ny bebyggelse och nya anläggningar bör oftast vara lågmäld i sitt uttryck och underordna sig landskapet.
  - Ny bebyggelse och nya anläggningar skall underordna sig eller samspela med övriga element som är viktiga i landskapets karaktärsdrag



Figur 8 Planområdet (blå pil) 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 lokalthistoriska värdena har ändrats. Tidigare riksintresseområde utgör kulturmiljö av kommunalt intresse vars värden bör utredas i en kommande revidering av kulturmiljömässigt kunskapsunderlag.

### **Biotopskyddsområde**

Att ett område omfattas av biotopskydd innebär enligt MB 7 kap. förbud mot verksamhet eller åtgärd som kan skada den skyddade naturmiljöer, i detta fall småvatten i jordbrukslandskapet som här utgörs av ett dike.

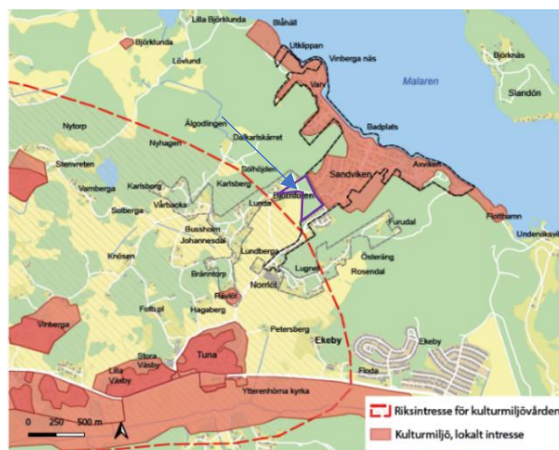
#### Upplysning:

Det finns två typer av biotopskyddsområden, MB 7 kap, förordning (1998:1252):

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



Figur 9 Tidigare utbredning av riksintresseområde för kulturmiljön. Planområdet markeras med lila linje



### Småvatten i jordbrukslandskapet, nationellt generellt skydd.

Öppna diken eller högst 2 meter breda bäckfårar (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.

Bedömning av generellt biotopskydd av småvatten vid jordbruksmark närmast planområdet.



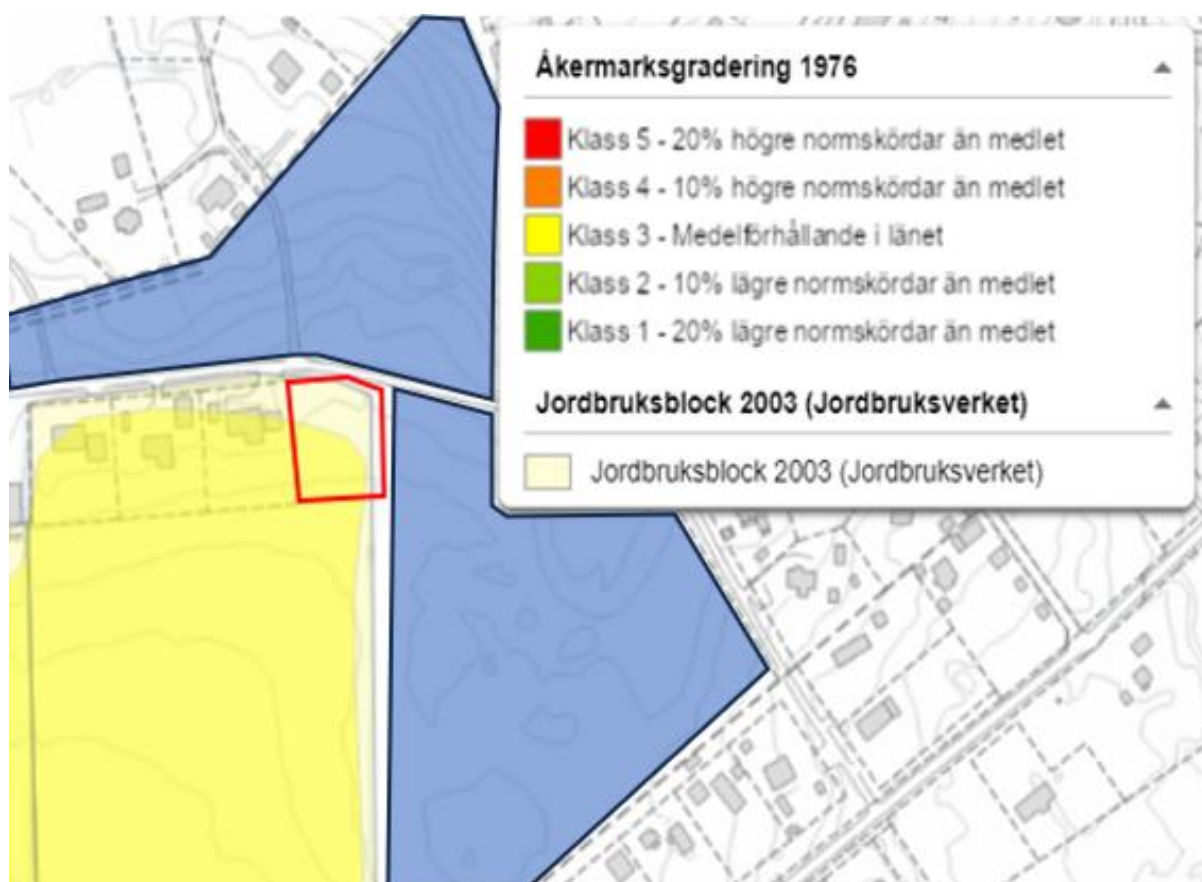
Figur 10 Dike som bedömts omfattas av biotopskydd markeras med röda linjer

Områden markerade med röda linjer i figur 10 bedöms omfattas av biotopskydd. Växtligheten i den norra delen är av våtmarkskaraktär. I området där tallar etablerat sig är diket torrare med anledning av att vattnet leds vidare under betesmarken i en markförlagd ledning. Även dike i ledning kan omfattas av biotopskydd, detta har inte utretts här.

Biotopskyddet anses inte gälla där tallarna markerar en växtgräns med anledning av att området är torrt då vatten avleds via ledning under åkermarken.

### Jordbruksmark

Del av det ursprungliga planområdet är utpekad jordbruksmark i jordbruksverkets jordbruksblock, 2023.



Figur 11 Område som prövats utgöra lucktomt i rött. Jordbruksverkets jordbruksblock (2023) i ljusgult och åkermarksgradering (1976) i mörkare gul färg. Planområde i blått.

Enligt 1976-års åkermarksgradering utgör detta område jordbruksmark av klass tre. Jordbruksmarken väster om planområdet används för bete i dagsläget.

År 1998 avstyckades del av åkermarken från Björnfoten 1:54 för att bilda fastigheter Björnfoten 1:60 – 1:62. Det bildas en lucka mellan avstyckade fastigheter och aktuellt planområde. Planarbetet har utrett om denna del av jordbruksmarken kan uppfattas som lucktomt och konstaterat följande:

- Det gröna släppet kan vara ekologiskt betydelsefullt
  - Siktlinjerna – bidrar till det rekreativa värdet
  - Brukningsvärd mark. En skördare är 6 – 7 meter
- o Att ta ytan i anspråk är inte förenligt med odlingsstrategin. Därmed lämnas denna del av fastigheten utom planlagt område.

## 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.

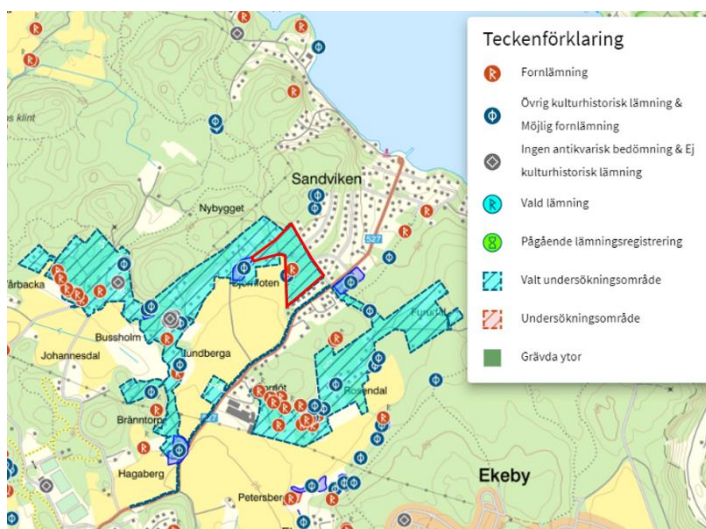
Eftersom förekomsten av fornlämningar kan påverka planens genomförbarhet har förekomst av fornlämningar utretts tidigt i detaljplaneprocessen.

Ytterenhörna är rikt på fornlämningar. Fynd och lämningar i området representerar ett tidsspann från stenålder till järnålder.

Lämning inom det aktuella planområdet omfattar:

- L2022:870 Stensättning; rund, 4 meter i diameter, 0,4 meter hög, av 0,4 – 0,6 meter stora stenar. Övertovad

Den närliggande gården Björnfoten har markerats i KMR som *bytomt/gårdstomt* L2023:1845 med stöd av det historiska kartmaterialet, i och med att gården är bebyggd och inte varaktigt övergiven.



Figur 12 Planområdet (röd linje). Återfunna arkeologiska och kulturhistoriska lämningar i närområdet. Fler fornlämningar kan finnas i området. Källa: <https://app.raa.se/open/fornsok/uppdrag/e7a29b1d-9af9-4a68-8165-30e03ec7b505>



Figur 13 Planområdet (röd linje). Överblicksbild över fornlämning inom planområdet och övrig kulturhistorisk lämning strax väster om planområdet.

#### Upplysning:

Om markingrepp 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.

## 2.3 Bebyggelse- och landskapsbild

### Landskapsbild

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

Landskapet kring Sandviken har formats av natur och människor under tusentals år. I närområdet är det möjligt att avläsa en del av Ytterenhörnas historia och berättelsen om områdets framväxt, från att ha varit en del av de stora byarna där jordbruket var den dominerande näringen till utvecklingen av handelsträdgårdar och småindustrier i form av tegelbruket. Gården Björnfoten, väster om planområdet samt Rävlot's prästgård vid Sandviksvägen är goda exempel på bebyggelsens placering på höjder eller i sluttning mot den odlingsbara marken.

Kulturlandskapet karaktäriseras av ett mosaiklandskap med tydliga dalgångar som omväxlande bryts av höjdparter av morän och berg med skogsmark. Bebyggelsen har traditionellt förlagts till mark som inte varit lämplig att odla. De småskaliga vägarna följer den naturliga terrängen genom hela området. De smala och ofta grusade vägarna bidrar till den ålderdomliga och lantliga karaktären. Spår av en tidigare men igenväxt väg löper över planområdet och utgör nu mer en stig.

Delar av närområdet är utpekade i kommunens kulturhistoriska kunskapsunderlag för samhällsplaneringen som ett kulturmiljöområde av lokalt intresse, *Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun – Ytterenhörna och Överenhörna socknar*.

### Områdets utveckling

De äldsta kända ortnamnen – Rävlot, Norrlöt, Bränntorp och Björnfoten (tidigare Björnefotstorp) – har ursprungligen tillhört nyetableringar, vilket är den äldre betydelsen av torp. Norrlöt och Rävlot har belägg ner i 1400-/1500-tal. Björnfoten med tillhörande marker nämns första gången år 1553 som *Björnefots torp* (Källström 2016:270).

Björnfoten finns belagd i det historiska kartmaterialet från 1721 och framåt. På 1721-års ägo

mätning av Björnfoten finns gårdens markering och ägo gränser utritade.

På 1795-års storskifteskarta är endast huvudbyggnadens läge markerat. Planområdets dåvarande användning med skog, nordost om åker och äng i sydväst är markerat på 1795-års karta.

Fram till slutet av 1800-talet var planområdet med omgivande områden relativt obebyggt.

På häradsekonomiska kartan från 1904 – 1906 finns gårdens markslag och ägo gränser återigen utritade. Berörd del av Björnfoten 1:54 var ursprungligen skog tillhörande gården Björnfoten som genomkorsades av en ålderdomlig vägsträckning mellan dagens Lövsjärsvägen och via torpet Kjellmora till Sandviksvägen.

Generalstabskartan från 1919 visar hur ett samhälle börjar ta form runt tegelbruket och ångbåtsbryggan. Även bebyggelsen längs åkerranden väster om Björnfoten har etablerats.



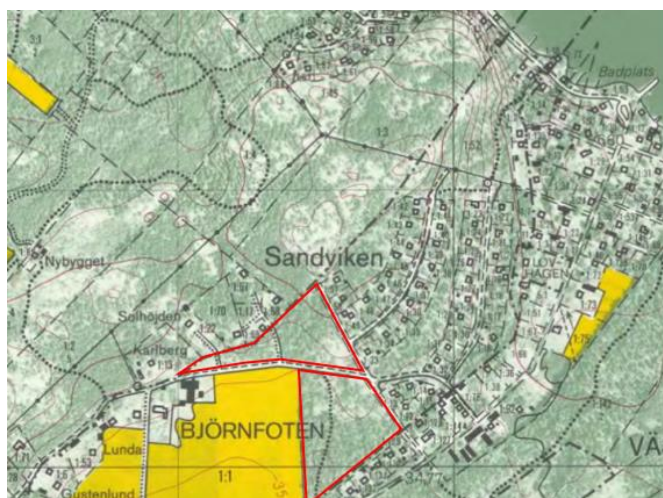
Figur 14 Häradsekonomiska karta från 1904 – 1906. Utredningsområde för Sandviken, etapp 2 i blått. Planområdets ungefärliga utbredning markeras med röd linje. Källa: Arkeologisk utredning, 2023.

Själva huvudbyggnaden, Björnfotens gård, är uppförd på 1930-talet då den tidigare huvudbyggnaden brann ner. Ladugården och övriga komplementbyggnader är enligt uppgift äldre. Ladugården är möjligen uppförd under den senare delen av 1800-talet.

I den Ekonomiska kartan från 1981 går det att avläsa hur sommarstugebebyggelsen växt fram i



Figur 15 Generalstabskartan, 1919. © lantmäteriet. Planområdets ungefärliga läge i röd cirkel



Figur 16 Ekonomiska kartan, 1981 © lantmäteriet. Planområdet markerat i rött

de norra delarna av Björnfoten.

## **Kulturmiljö**

Områdets kulturhistoriska utveckling kan avläsas i de fysiska uttryck som finns i dagens landskapsbild. Den fysiska miljön ger oss möjlighet att avläsa platsens historia och bidrar också till förståelsen av utvecklingen i samhället i stort.

Sandviken som helhet är en relativt heterogen miljö, där flera berättelser och ett stort tidsdjup kan avläsas. 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.

Planområdet med närliggande områden har genomgått stora förändringar under 1900-talet från att ha varit jordbruksmarker och skog tillhörande Stora Väsby och Vinberga by, till en blandning av småskalig villabebyggelse, industrier och handelsträdgårdar kopplade till Mälaren.

Det kulturhistoriska värdet 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.

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

### **Bärande berättelser**

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

- Det förhistoriska landskapet representerat av gravar och gravfält.
- Odlingslandskapet med de öppna jordbruksmarkerna.

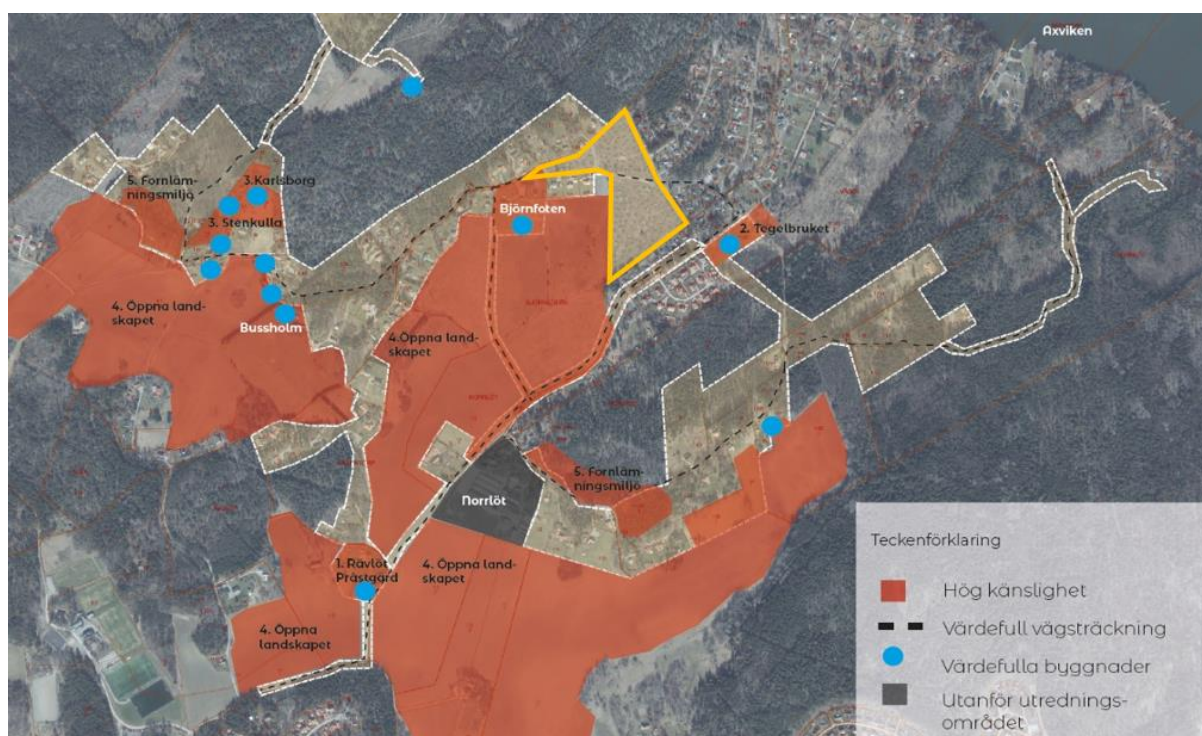
### **Kulturmiljöns känslighet för förändring**

På ett generellt plan gäller känsligheten främst tillägg som försvårar läsbarheten av de berättelser som uttrycks i Sandviken. I övrigt bedöms det finnas potential för en komplettering inom planområdet, förutsatt att hänsyn tas till landskapet och att ny bebyggelse får en omsorgsfull gestaltning.

Kulturmiljöns känslighet inom planområdet kan ses i olika skalor. Den blandade villabebyggelsen med inslag från olika utvecklingskedan ger miljön en viss tålighet för nya inslag. Samtidigt finns en småskalighet och flera berättelser som uttrycks och samspelar på platsen. Känsligheten ligger i att viktiga uttryck även fortsatt ska kunna avläsas, både avseende fornlämningar och gårdsmiljöer.

*Viktiga uttryck som även fortsatt ska kunna avläsas;*

- fornlämningar
- gårdsmiljöer
- Småskaligt vägnät
- Öppna jordbruksmarker



Figur 17 Känslighetsanalys. Källa: Kulturmiljöinventering, etapp 2, WSP, 2023. Planområdet i gult.

## Riktlinjer för tillkommande kompletterande bebyggelse

- Vid komplettering behöver hänsyn tas till befintlig 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 planmönster. Luftigheten mellan den glest placerade bebyggelsen bör bevaras samt att ny bebyggelse bör vara indragen från vägen. Bebyggelse på höjder bör undvikas. Naturlig topografi bör värnas.
- Tillkommande bebyggelse bör ha traditionella fasadmaterial likt trä eller puts. Undvik fasadkulörer i vita nyanser. Använd med fördel dova kulörer, så som rött, brunt och grönt.
- 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 inte överstiga 140 kvm.
- Undvik hårdgjorda ytor likt asfaltering och plattor.
- Traditionell trädgårdsvegetation, nyttoväxter och äldre träd bör värnas.

### Det öppna jordbrukslandskapet

- Det öppna odlingslandskapet berättar om områdets stora tidsdjup och socknens agrara historia.
- Ny bebyggelse bör inte placeras på jordbruksmark, utan tillbakadragen lite högre upp i terrängen vid skogsbryn med ridåer mellan skogs- och öppen jordbruksmark.
- Ny bebyggelse bör 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 för ombyggnationer med hårdgjorda ytor.



## 2.2 Mark och vattenområden

Mark och vattenområden har utretts i Naturvärdesinventeringar, Fågelinventering (för omgivande områden) med tillhörande artskyddsutredning för fågel, Groddjursinventering samt skötsel förslag för groddjur, dagvattenutredning samt fördjupad dagvattenutredning för gång- och cykelväg.

### Naturmark, terräng och vegetation

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

### Landskapsobjekt

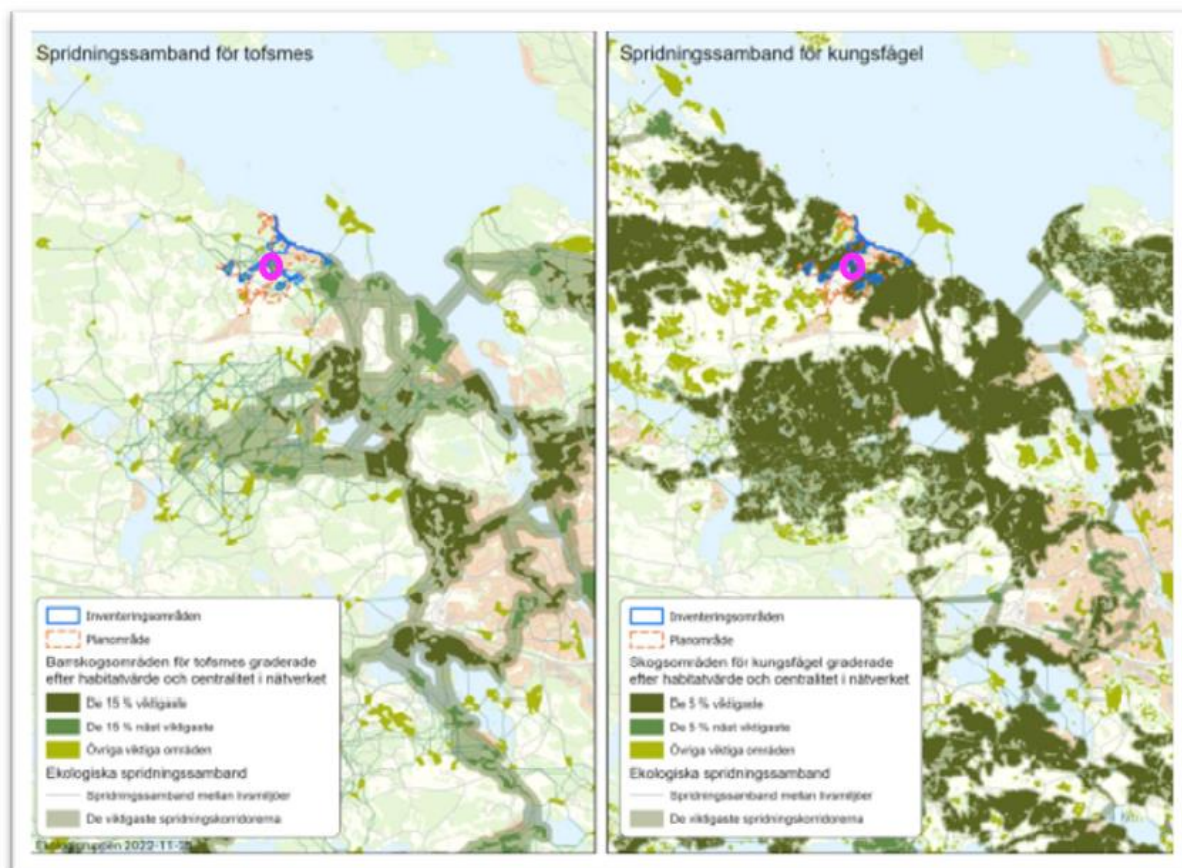
Ett landskapsobjekt, figur 18, har urskilts under inventeringen som innefattar majoriteten av naturvärdesobjekten och sträcker sig utanför inventeringsområdet. Landskapsobjektet utgörs av barrskogsmiljöer.

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 18 Landskapsobjekt (grön skraffering) med inventeringsområdets läge (blå linje) Källa: Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2023. Planområdet i mangenta.

## Spridningssamband barrskogsmesar



Figur 19 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. Planområdet i mangenta.

I en kommunövergripande utredning av spridningssamband har värdearter utretts för att synliggöra var fler spridningssamband kan finnas. För planområdet 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.

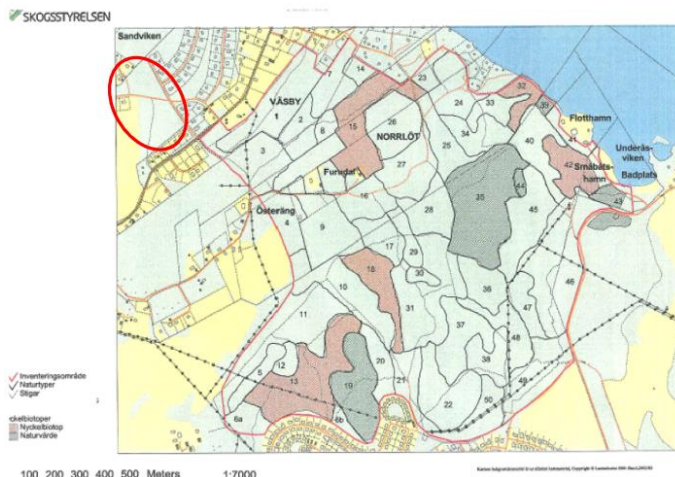
De lokala spridningssambanden för kungsfågel är goda inom inventeringsområdet. Livsmiljöerna ingår i de viktigaste spridningssambanden i nätverket.

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 21). Kunskapen har också ökat genom fältbesök i området och objekt 5 (figur 21) bedöms som lämpligt förtofsmesar.

### 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.



Figur 20 Nyckelbiotoper och naturvärden som utpekats av Skogsstyrelsen, 2007. Planområdet är markerat med röd cirkel.

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

En förstudie med detaljeringsgrad översikt genomfördes av Ekologigruppen i planområdet under 2018. Naturvärdesinventeringen bedömde att skogen inom planområdet hade visst naturvärde, naturvärdesklass 4. Efter inventeringen 2018 har skog tagits ner.

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.

I närliggande planområden har objekt med högt, påtagligt och visst naturvärde identifierats. Objekt med högsta naturvärde har inte urskilts.

Sedan inventeringen från år 2023

genomfördes har skog även tagits ned i utredningsområdet 2, 5, 13 och 14 (figur 21). Det innebär att spridningssambanden och den biologiska mångfalden påverkats negativt av genomförd skogsavverkning.



Figur 21 Naturvärdesobjekt täcker större delen av inventeringsområdet. Låga naturvärden består av nyligen avverkade områden. Källa: Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2023. Planområdet i mangenta.

#### Ur naturvärdesinventering för Sandviken

Berört planområde (inventeringsområde 8) har lågt naturvärde med anledning av nyligen avverkade ytor. Biotopen klassas som taiga med undernaturtyp barrblandskog. Biotopkvaliteter saknas eller är av negativ betydelse för biologisk mångfald.

#### Rödlistade arter

11 rödlistade arter noterades från det omgivande området vid naturvärdesinventering 2023.

Därutöver är en art noterad från området under den tidigare förstudien.

För specifikation av rödlistade arter se *Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2023*.



Figur 22 Område 8 utgörs av ett nyligen upptaget hygge.

Skyddade arter redovisas även i *fågelinventering* och *groddjursinventering, Ekologigruppen, 2023*. Se vidare under respektive rubriker; *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 rödlistkategorier 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).

#### Skyddade arter

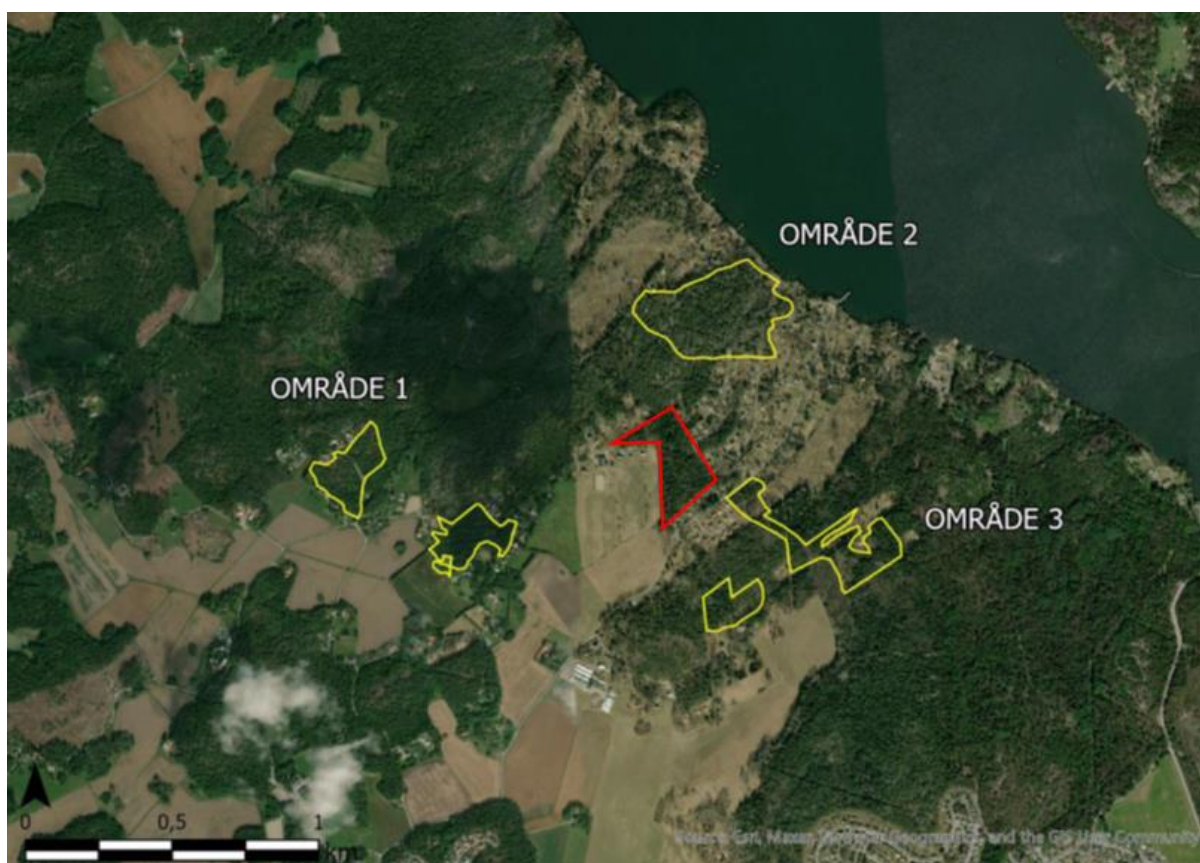
Det finns inget lagutrymme att söka dispens från artskyddsförordningen för en detaljplan eftersom den inte utgör ett ”allt överskuggande allmänintresse”. Om förslag till miljöförändringar är kopplat till detaljplanen inom de identifierade och avgränsade livsmiljöerna behöver man säkerställa att områdets ekologiska funktion bibehålls eller förstärks så att förutsättningarna för djuren är lika bra eller bättre efter genomfört projekt.

#### 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

I samband med fågelinventeringen (Ekologigruppen, 2023) påträffades 61 fågelarter i områden som bedömdes som relevanta att utreda för Sandviken, etapp 1 och 2. Av dessa arter är 24 naturvårdsrelevanta och 37 är vanligt förekommande arter.



Figur 23 Områden (gul linje) som undersökts i fågelinventering (Ekologigruppen, 2023). Planområdet är markerat med röd linje.

Artskyddsutredning för fågel har inte bedömts nödvändig för berört planområde eftersom området är kallhugget. Artskyddsutredning fågel har genomförts för närliggande områden, område 1 - 3.

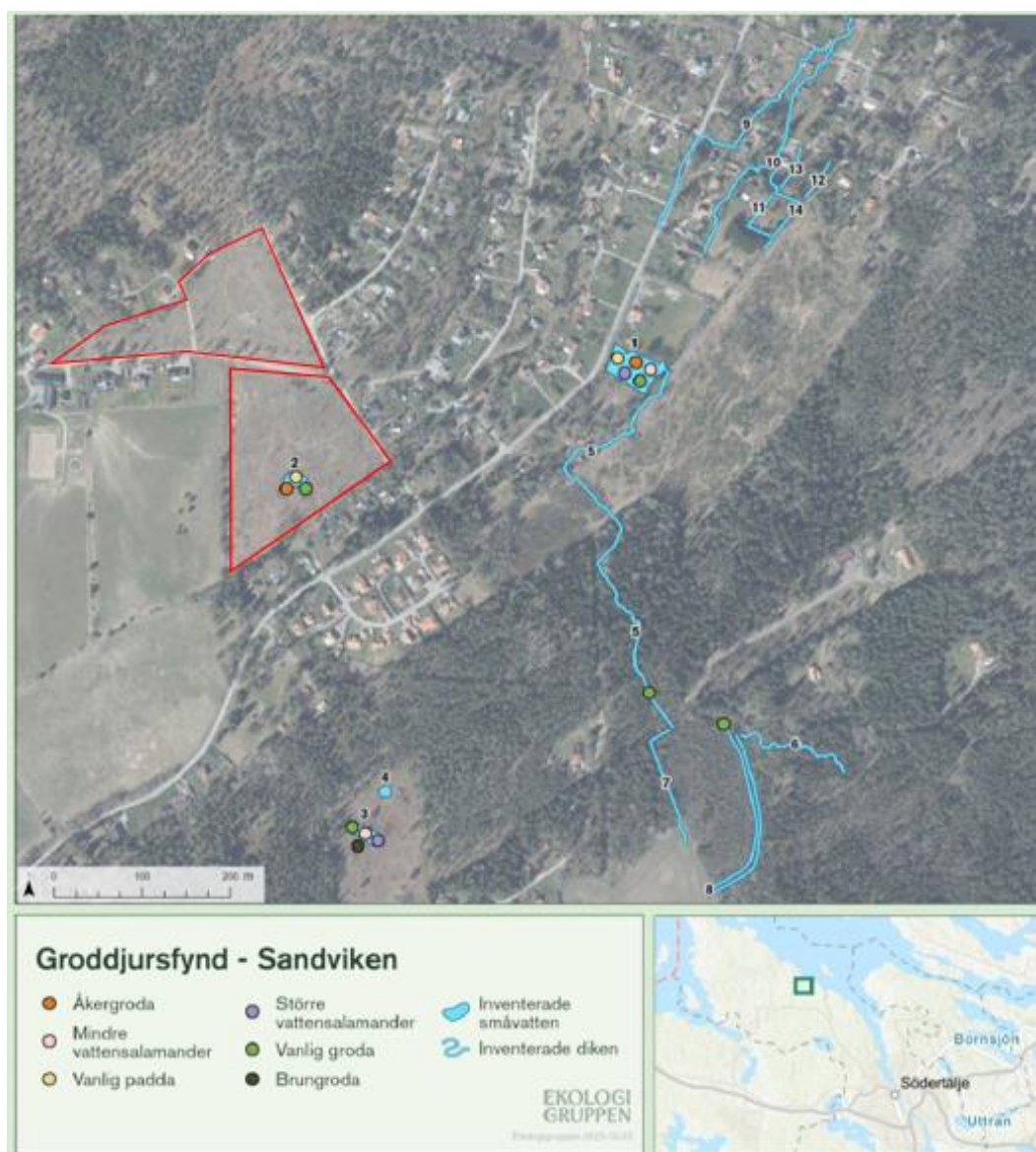
#### Skyddad art – groddjur

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. En av de undersökta lokalerna är belägen inom planområdet; Vatten 2. Här återfanns Åkergroda, vanlig padda, vanlig groda och brungroda.

Eftersom skog nyligen tagits ner i anslutning till den identifierade dammen på Björnfoten 1:54 har skötsel förslag tagits fram för att artskyddet inte ska utlösas.



Figur 24 Inventerade småvatten och diken i Sandviken med tillhörande objektnummer och groddjursfynd. Källa: Groddjursinventering, ekologigruppen, 2023. Planområdet är inom röda markeringar

## Vatten 2: Dammen vid Björnfotsvägen

Dammen väster om Björnfotsvägen är lek miljö för åkergroda, vanlig groda och vanlig padda (Figur 25). Den har mindre bra förutsättningar för groddjur som lek miljö jämfört med andra vatten i närområdet då det ligger exponerat i ett hygge med enstaka kvarstående träd. Dammen är grund, endast cirka 10–20 cm djup och har en yta på cirka 350 kvadratmeter. På grund av sitt exponerade läge och grunda vattennivå finns det hög risk att den torkar ut under sommaren. För övrigt finns gott om lämplig vattenvegetation för skydd och äggläggning men skyddande landmiljöer saknas. Hanar av vanlig groda, åkergroda och vanlig padda spelade under inventeringen. Vid det andra besöket noterades romklumpar från brungroda (vanlig groda eller åkergroda). Vattnet var vid alla tillfällen mörkt, grumligt och senare täckt av pollen. Det var därför möjligt att även mindre- och/eller större vattensalamander lekte i dammen men det gick inte att se under vattenytan.

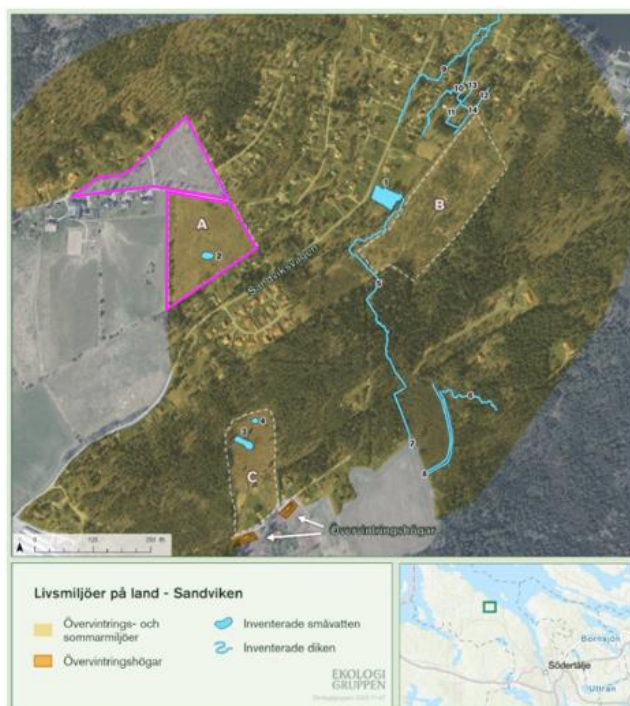


Figur 25 Vatten 2 är omgivet av ett hygge med enstaka kvarstående träd. Källa:

## Livsmiljöer på land – groddjur

Groddjuren utnyttjar vattenmiljöer för lek och föryngring under våren. Resterande tid lever de på land där de födosöker, har viloplatser och övervintrar. I genomsnitt vandrar groddjur 1 – 2 km mellan övervintrings- och lek miljöer, 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

Framför allt södra delen av planområdet bedöms nyttjas av groddjur eftersom det till stor del består av mark som håller vatten, främst på våren. Särskilt viktigt är miljöer som



Figur 26 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. Planområdet i mangenta.

ligger inom 500 meters avstånd till bekräftade lekmiljöer. Hyggen bedöms användas för födosök (område A-C, figur 26) och kvarlämnade material i form av dödvedshögar kan utgöra övervintringsplatser för groddjur.

#### 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.

#### Bebyggelsefria zoner

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

#### Rekommendationer och upplysningar inför planläggning

- Planen ska anpassas för att särskilt ta hänsyn till vattenobjekt 2 som är en viktig lekmiljö för groddjuren i området.
- Planen ska anpassas för att bevara befintliga spridningsstråk för groddjur mellan lek- och övervintringsmiljöerna.
- Bevara skogen intill lekmiljöerna genom att spara träd och markvegetation.
- Placera död ved vid vatten 2 för att skapa flera viloplatser.
- Plantera buskar och låg vegetation intill vatten 2.
- Informera besökare om de groddjursarter som finns i omgivningen med informationsskylt.
- Anpassa årstiden för exploatering för att inte störa eller skada groddjur.

Mer specifik information finns i *bilaga 1, Skötsel förslag groddjur*.

#### 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 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,
  1. avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och
  2. skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats.

Förbudet gäller alla levnadsstadier hos djuren.

### **Träd**

I området finns inga trädmiljöer eftersom det är kalhugget. Omgivande områden utmärks av handelsträdgårdarnas och sommarstugornas uppvuxna fruktträdgårdar, skogens tall miljöer och i naturtomternas brynzoner. Även vägarna omges av lummiga trädmiljöer.

### **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 närområdet har bland annat jätdebalsamin påträffats. Jätdebalsamin 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 närområdet. 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 inhemsk art och viktig för våra inhemska pollinerare).

### **Yt- och grundvatten**

#### **Markavvattningsföretag**

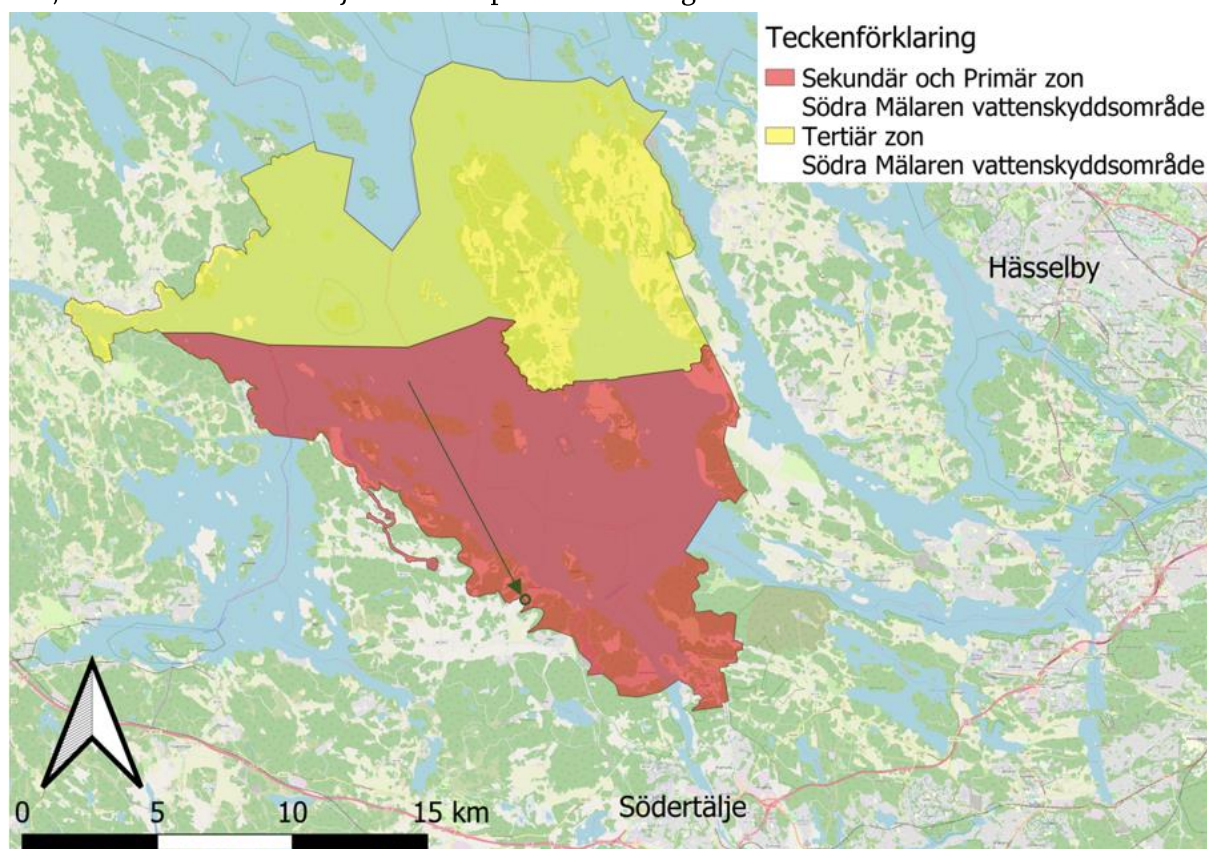
I närområdet finns Ekeby-Tuna 1956. Markavvattningsföretag är dimensionerade för specifika flödesnivåer och kan behöva omprövas om exploatering medför att förutsättningarna

förändras.

Utsläpp av dagvatten till markavvattningsföretag från nya exploateringsområden bör motsvara naturmarksavvattning om ca 1,5 l/ha. Det innebär att genererade flöden måste fördröjas helt inom den egna fastigheten för att kraven inte ska överskridas. För mer information se; Dagvattenutredning, Sigma Civil, 2023 och Dagvattenutredning Norconsult, 2024.

### Södra Mälarens vattenskyddsområde

Länsstyrelserna i Stockholms län och Södermanlands län har i enlighet med 7 kap 21§ MB upprättat ett beslut om nytt vattenskyddsområde, med föreskrifter i enlighet med 7 kap 22§ MB, för Södra Mälaren. Majoriteten av planområdet ingår i sekundär zon



Figur 27 Illustration över vattenskyddsområde som är under inrättande 2024. Sekundär- och primär zon i rött, tertiär zon i gult. Planområdet markeras med grön pil och cirkel.

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.

### Information om 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.

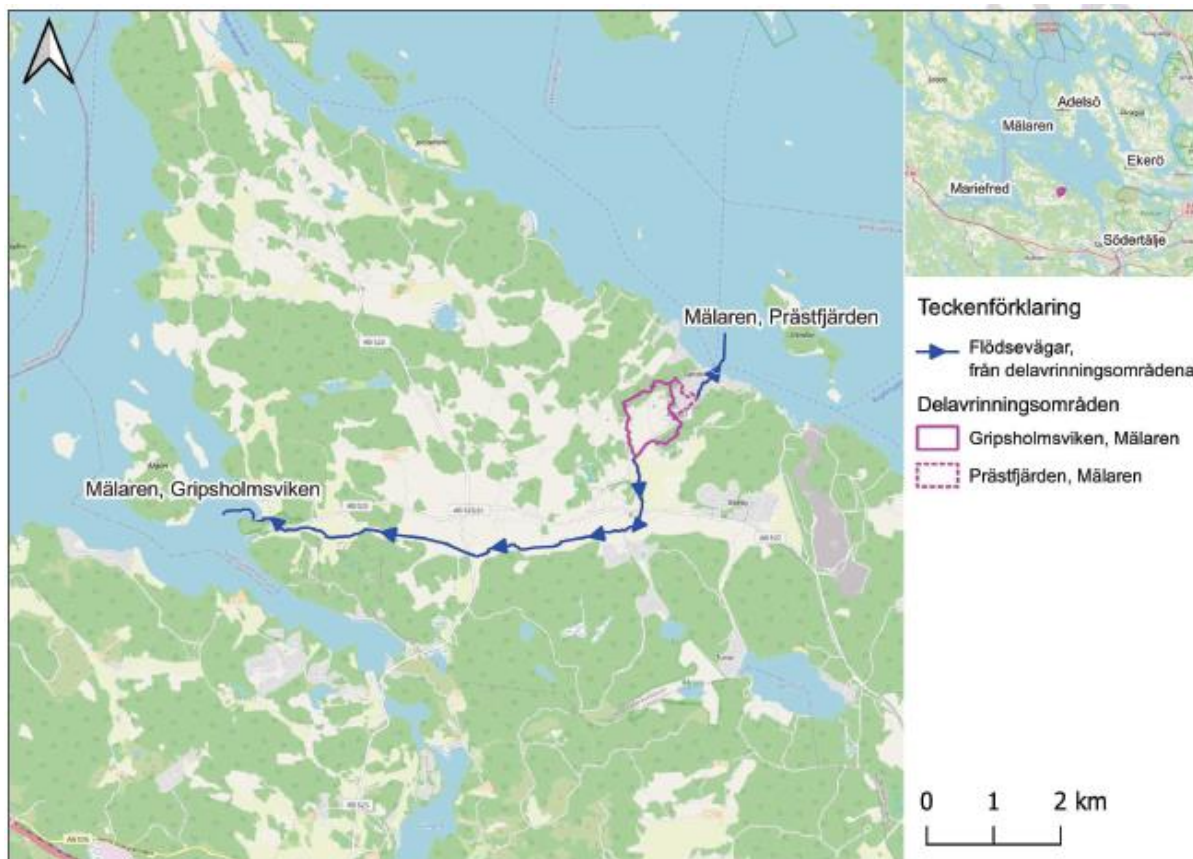
Förbud för:

- 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.

*Fullständig information finns i skyddsföreskrifterna.*

## Recipienter

Planområdets recipient är Mälaren, med utloppspunkter i två delar av sjön. Planområdets östra delar avrinner mot Prästfjärden. Resterande del av planområdet avrinner en längre sträcka mot Gripsholmsviken. Detta illustreras i Figur 28.



Figur 28 Flödesvägar från planområdets delavrinningsområden mot respektive recipient i Mälaren; Gripsholmsviken och Prästfjärden. Källa: Dagvattenutredning, Norconsult, 2024.

Den utslagsgivande kvalitetsfaktorn för Gripsholmsvikens ekologiska status är övergödning, på vilken urban markanvändning, jordbruk och enskilda avlopp alla har betydande påverkan. För Gripsholmsvikens kemiska status är värdena av TBT utslagsgivande, vilket påverkas av förorenade områden vid båtklubbar (VISS, Mälaren - Gripsholmsviken, 2023).

Prästfjärdens utslagsgivande kvalitetsfaktor för dess ekologiska status är också övergödning. Utsläpp från reningsverk, urban markanvändning, jordbruk och enskilda avlopp har betydande påverkan på övergödningen. Dess kemiska status avgörs av halterna av TBT, den utförda påverkansanalysen har inte identifierat någon källa till TBT i Prästfjärden och detta behöver utredas vidare (VISS, Mälaren-Prästfjärden, 2023). I Tabell 1 är recipienternas ekologiska och kemiska status sammanfattade för respektive recipient.

Tabell 1 Sammanställning av status och miljö kvalitetsnormer (MKN) för recipienterna. Källa: Dagvattenutredning, Norconsult, 2024.

Prästfjärden	Status	MKN
Ekologisk status (2021)	God. <i>Trots betydande påverkan av övergödning.</i>	God ekologisk status 2027.
Kemisk status (2019)	Uppnår ej god. <i>Gränsvärdena för TBT, Kvicksilver (Hg)* och PBDE* överskrids.</i>	God kemisk ytvattenstatus 2027; med undantag (mindre stränga krav) för Hg och PBDE. med undantag (tidsfrist till 2027) för TBT då tekniskt ej möjligt att åtgärda pga. kunskapsbrist.
Gripsholmsviken	Status	MKN
Ekologisk status (2021)	God. <i>Trots betydande påverkan av övergödning.</i>	God ekologisk status 2027.
Kemisk status (2023)	Uppnår ej god. <i>Gränsvärdena för TBT, Kvicksilver (Hg)* och PBDE* överskrids.</i>	God kemisk ytvattenstatus 2027; med undantag (mindre stränga krav) för Hg och PBDE. med undantag (tidsfrist till 2027) för TBT då tekniskt ej möjligt att åtgärda pga. kunskapsbrist.

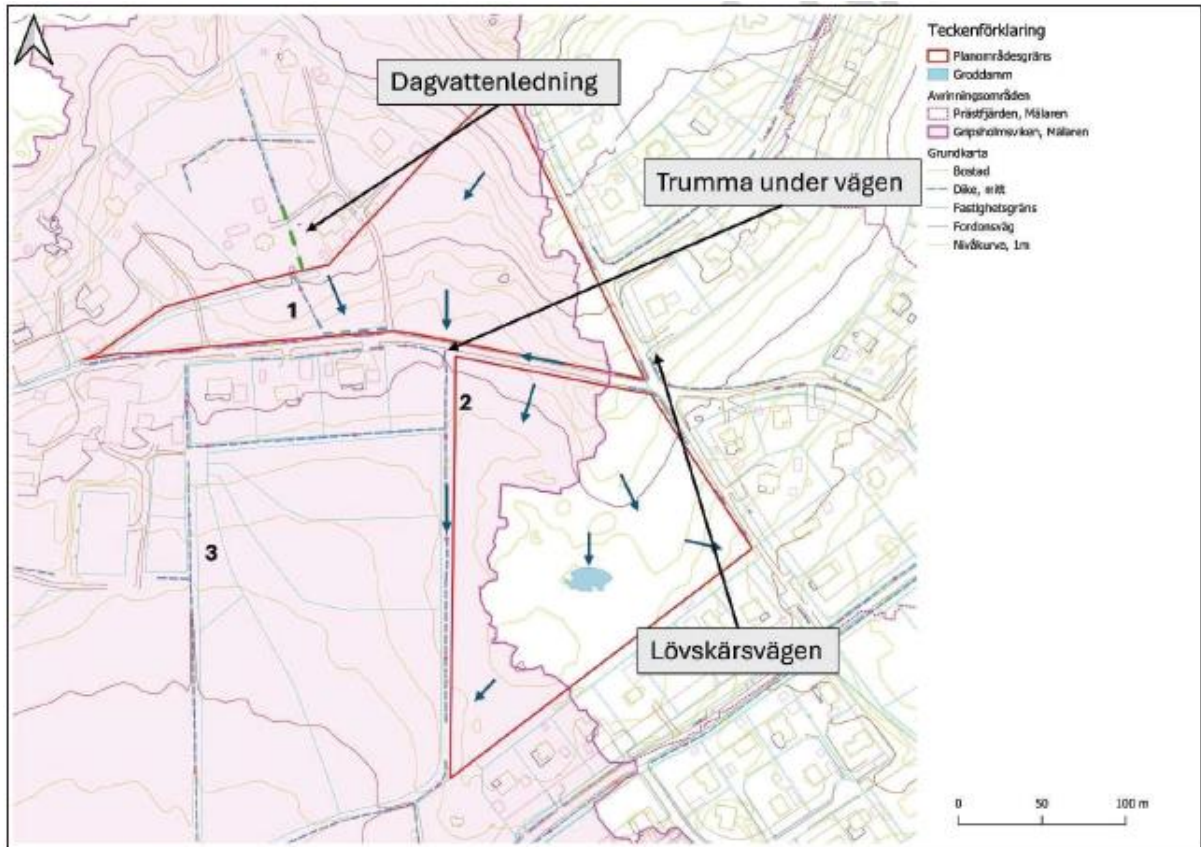
### Delavrinningsområden

Avrinningen från området bedöms i dagsläget som låg och den största delen av dagvattnet förväntas infiltrera eller tas upp av växtlighet. Det finns emellertid ett antal diken, både öppna diken och täckdiken som avvattnar området. Det finns vägdiken längs med Lövskärsvägen som avleder dagvatten från vägen både öster- och västerut. Dagvatten avleds även till ett dike som går längs planområdesgränsen, se dike 2 i Figur 29. Det är ett öppet dike som sedan tappas till ett täckdike som avleder vattnet västerut till dike 3. Exakt placering av täckdiket är inte känt.

Ett uppströms område norr om planområdet avrinner idag via ett dike in på planområdet, dike 1 i Figur 29. Dagvattnet avleds sedan via vägdiken till dike 2.

I samtal med boende under platsbesök har det blivit känt att en fastighetsägare på eget initiativ lagt dike i ledning inom den egna fastigheten, Vinberga 1:70. Ledningen avslutas vid fastighetsgränsen mellan Vinberga 1:70 och Björnfoten 1:54, och mynnar ut i ett öppet dike.

Uppgift från boende anger att det föreligger problem med översvämningar inom bostadsfastigheten Vinberga 1:70. Enligt boende beror översvämning dels på att ledningen har för liten kapacitet för att klara flödena och dels på grund av att diket där ledningen mynnar ut inte underhålls i tillräcklig omfattning.



Figur 29 Delavrinningsområden innan planläggning. Rött område avrinner mot Gripsholmsviken och ofärgat område avrinner mot Prästfjärden. Pilarna visar riktning för ytvavrinning. Källa: Dagvattenutredning, Norconsult 2024

### Dagvattenhantering

Södertälje kommuns VA-policy och VA-plan 2017 – 2030 anger att kommunen ska verka för att 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 omhänderta dagvatten lokalt

Breccia (2023) bedömer att möjligheterna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) finns inom områden med sandig morän överst i jordlagerföljden. De bedömer att LOD även kan vara möjligt där sand förekommer överst i jordlagerföljden, dock bör man i de fallen säkerställa att inte lera, som är en tät jordart, förekommer under. Områden där stora lermäktigheter bedöms förekomma lämpar sig inte för LOD (Breccia, 2023).

## **Grundvatten**

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

Breccias översiktliga geotekniska utredning (2023) har även de hydrogeologiska förutsättningarna för området utretts. Inga grundvattenmätningar har gjorts i utredningen, men observationer vid anläggning av energibrunnar visar olika grundvattennivåer mellan 3 och 11 meter. Grundvattennivåer får därmed anses okända och behöver utredas när bebyggelselägen är kända.

Ursprung på sankmarken (groddammen) som har observerats i planområdets södra delar är ej fastställd, om det är en naturlig sankmark indikerar det att grundvattennivån är nära marknivå där.

Inga större grundvattenmagasin är identifierade inom, eller i anslutning till, planområdet av SGU men ett antal fastigheter har brunnar på sina fastigheter med enskilda vattentäcker. Grundvattentillgången i små magasin är enligt SGU (2024) mellan 501 – 1 500 l/dygn/ha inom planområdet.

Det finns indikationer att grundvattennivån är relativt ytlig. Med anledning av grundvattensituationen avråds källare för villor.

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.

## **2.4 Sociala värden**

Den fysiska miljön ska skapa förutsättningar för ett hälsosamt, funktionellt och stimulerande liv för alla, oavsett förutsättningar i livet, inom de planetära gränserna. Sociala värden i den fysiska planeringen genererar socialhållbarhet då värdena tillgängliggörs och fördelas inom befolkningen. Planering och förändring av den fysiska miljön ska inte upprätthålla eller förstärka ojämlikheter som skapas genom samhällsstrukturer.

### **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.

I närliggande område där planändring pågår, (Sandviken, etapp 1) har de gemensamma platserna planlagts med allmän platsmark, PARK och NATUR (grönområde).

### **Rekreation**

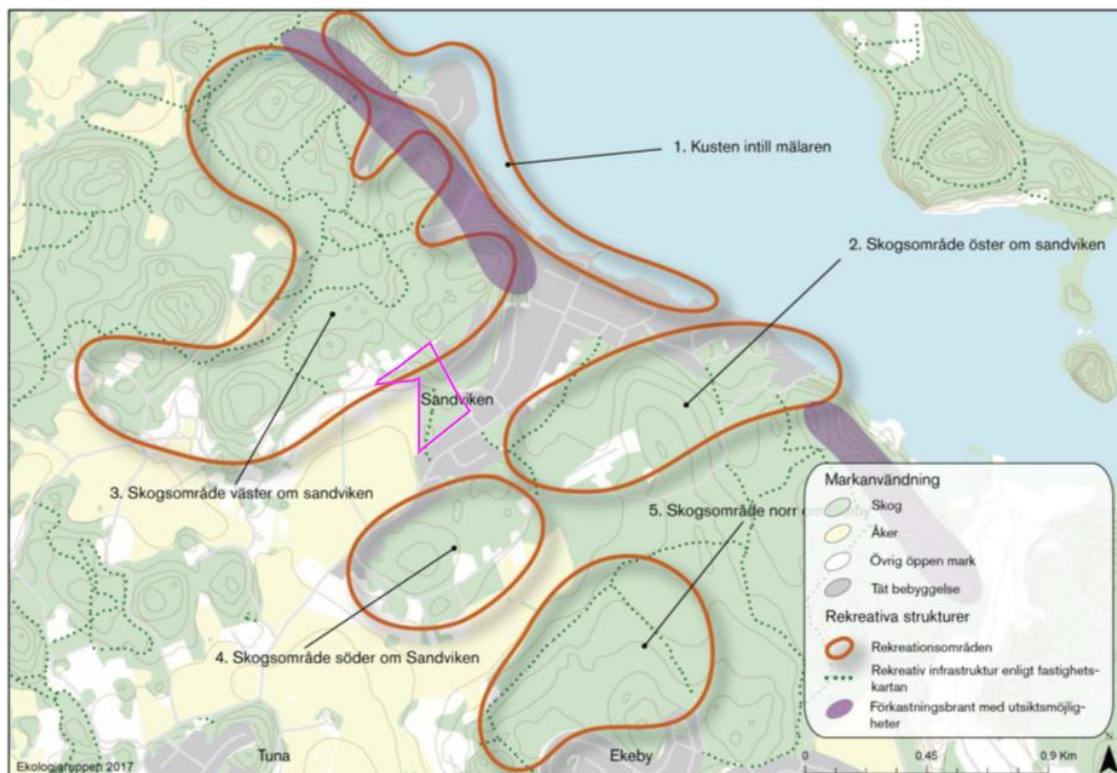
Rekreation handlar om hälsa och fysisk aktivitet. Begreppet kopplar till riksdagens mål om folkhälsa ”att skapa samhälleliga förutsättningar för god hälsa på lika villkor för hela

befolkningen” (Prop. 2002/03:35). I ett större sammanhang är rekreation en viktig faktor för att uppnå miljömålet god bebyggd miljö, att ”städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö” (Naturvårdsverket, 2017).

WHO föreslår att varje stadsbo inte bör ha längre än 300 meter till närmsta grönområde. Natural England går vidare och preciserar att ett sådant grönområde bör vara på minst 2 hektar och att ett 20 hektar stort grönområde bör finnas inom två kilometer från hemmet. Kommunen har antagit 3 – 30 – 300 regeln i och med antagande av grönstrategin. Detaljplanen följer samtliga ovanstående rekommendationer och strategier.

### Rekreationsanalys, Ekologigruppen, 2017

I samband med naturvärdesinventering i Sandviken 2017, togs en rekreationsanalys fram. Utredningen fastställer att samtliga utpekade områden (figur 30) erbjuder möjlighet till naturnära upplevelser, 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 30 Områdesindelning av rekreativa och geografiska enheter. Källa: Naturvärdesinventering, Rekreationsanalys och konsekvensutredning, Ekologigruppen 2017. Planområdet i mangenta.



Område 3 (norr om planområdet) och 5 (i sydost) anses ha särskilt störningskänsliga upplevelsevärden.

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

Planprojektet anses inte påverka rekreationsområdena negativt. Eftersom jordbruksmarken undantagits från det ursprungliga planområdet anses det rekreativa upplevelsevärdet opåverkat.

### **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 motions slingor som är lätta att gå de som annars har svårt att ta sig fram i oländig terräng.

Ett upplyst motionsspår finns i anslutning till idrottsplatsen som ligger ungefär 2 kilometer från planområdet.

En ålderdomlig vägsträckning löper över planområdet. Denna har med tiden växt igen i takt med att bebyggelse anlagts utmed Sandviksvägen. Den tidigare vägen utgör i dag en svårforcerad stig som nyttjas av enstaka hundägare.

### **Tillgång till vattnet**

#### **Ångbåtsbryggan**

Ångbåtsbryggan är Sandvikens hjärta och har lång kontinuitet. Läs mer i *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.



*Figur 31 Ångbåtsbryggan. Foto: Anna Fredrikson*

I anslutning till ångbåtsbryggan finns Passbåtsbryggan.

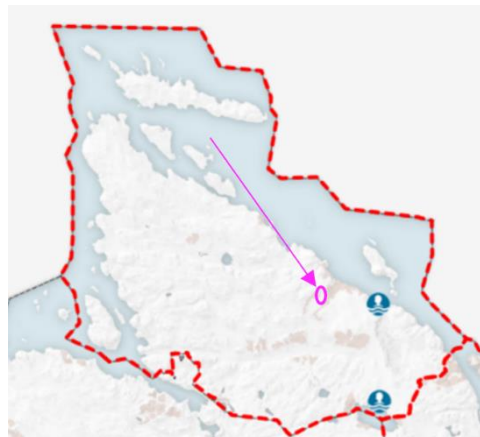
Invid ångbåtsbryggan firas högtider så som midsommar med lövad brygga, tombola, varmkorv

och fika. Bryggföreningen anordnar midsommarfirandet som påbörjas någon timma innan ångbåten lägger till (klockan 12:00) och avslutas någon timma efter att ångbåten lagt ut. Ångbåtens första och sista tur för säsongen firas också på ångbåtsbryggan. Det händer även att par vigs vid ångbåtsbryggan.

### **Kommunala badplatser**

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

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](http://www.sodertalje.se).



*Figur 32 Kommunala badplatser i Enhörna; Underåsbadet och Malmsjön. Planområdet i mangenta.*

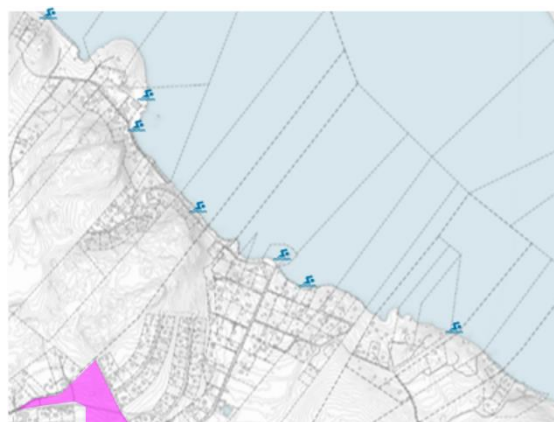
### **Badplatser av lokal karaktär**

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

Provtagning av vatten sker ej och det finns 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.

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



*Figur 33 Badplatser av lokal karaktär. Planområdet i mangenta.*

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 34.

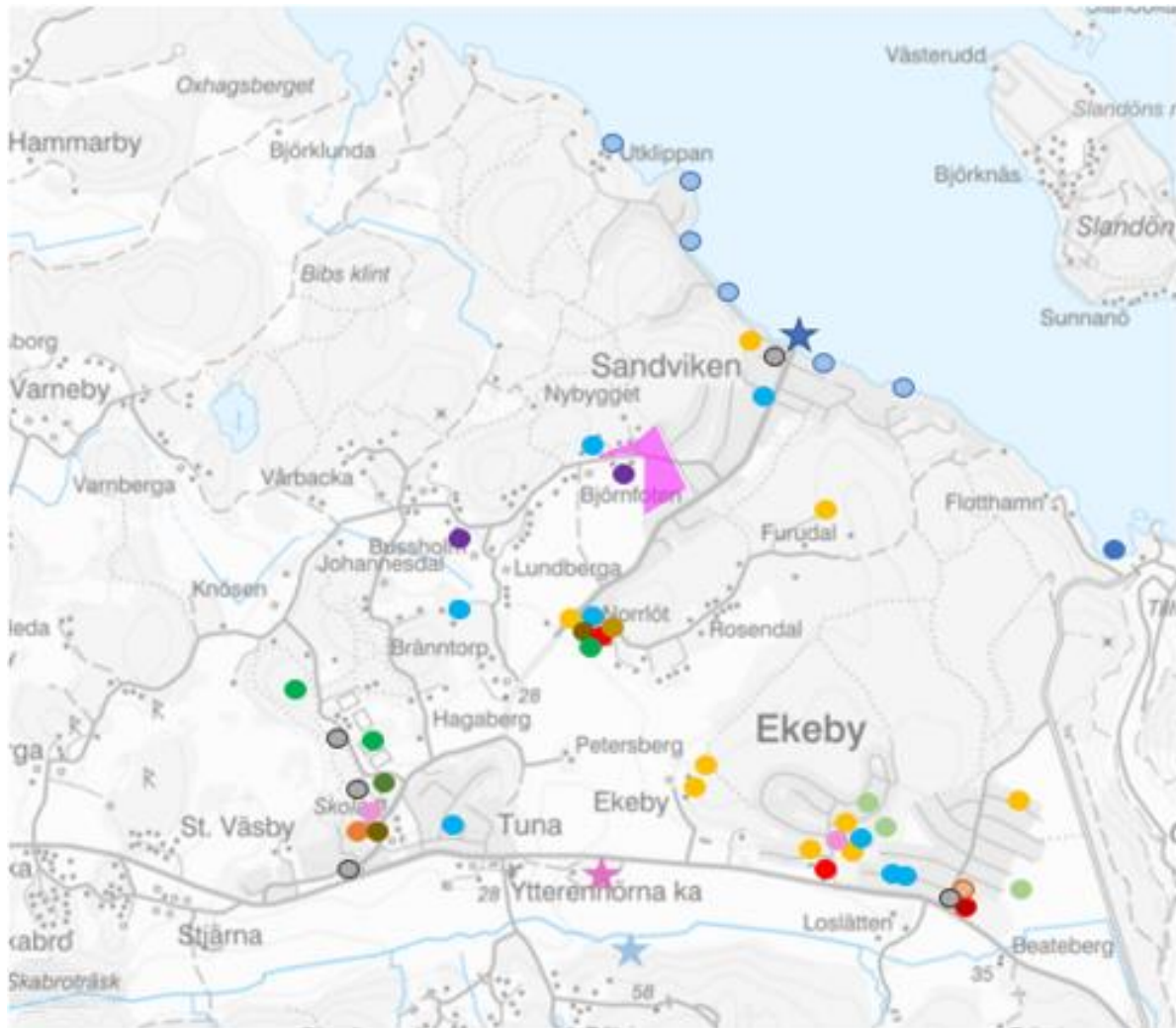
Målpunkter och besöksmål är en viktig del i områdets karaktär och är även gynnsamt för den sociala gemenskapen.

Det arrangeras även tillfälliga platsanknutna evenemang som delvis sträcker sig invid planområdet så som; mopedrally, ”påsksmällen” som är en halvmaraton, och guidade turer med hembygdsföreningen.

Engagemanget bland de lokala aktörerna är stort. På Gillberga Kulle, strax bortom Ytterenhörna Kyrka, firas till exempel julglimmar (där hundratals ljus och marschaller tänds på juldagen). Gillberga kulle som förvaltas av Trädvårdsföreningen är ett populärt utflyktsmål och används som en lokal park. Hembygdsföreningen driver ett hembygdsmuseum i Överenhörna och arrangerar flera olika välbesökta aktiviteter, bland annat julmarknad. Även missionsförbundet arrangerar julmarknad. Valborg firas på Enhörna IF. Bygdegårdsföreningen förvaltar Bygdegården och arrangerar bland annat utomhusbio.

I planområdets omedelbara närhet finns Norrlöts handelsträdgård med försäljning av växter, 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. På Enhörna IF finns elljusspår, friluftsgård, hockeyrink och utomhusplaner. I Ekeby finns också en idrottsplan.



**Beskrivning**

- |                                                                            |                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <span style="color: orange;">●</span> Grundskola                           | <span style="color: yellow;">●</span> Arbetsplatser                 |
| <span style="color: pink;">●</span> Förskola                               | <span style="color: cyan;">●</span> Övriga butiker                  |
| <span style="color: brown;">●</span> Bibliotek                             | <span style="color: red;">●</span> Livsmedelsbutik                  |
| <span style="color: gold;">●</span> Museum                                 | <span style="color: red;">●</span> Restaurang/Café                  |
| <span style="color: lightgreen;">●</span> Lekplats                         | <span style="color: blue;">●</span> Badplats                        |
| <span style="color: green;">●</span> Sport- och fritidsplatser utomhus     | <span style="color: lightblue;">●</span> Badplats av lokal karaktär |
| <span style="color: darkgreen;">●</span> Sport- och fritidsplatser inomhus | <span style="color: blue;">★</span> Ångbåtsbryggan                  |
| <span style="color: magenta;">★</span> Gillberga kulle                     | <span style="color: purple;">●</span> Stall                         |
| <span style="color: lightblue;">★</span> Gillberga källa/Mars källa        | <span style="color: orange;">●</span> Mötesplatsen                  |
|                                                                            | <span style="color: grey;">●</span> Parkering                       |

Figur 34 Besöksmål, service och arbetsplatser i närheten av Sandviken. Planområdet i mangenta.

## 2.5 Gator och trafik

### Gatunät

Gatunätet som omger planområdet är ålderdomligt. 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. Lokalgatornas vägrum omges av miljöskapande element i form av skog, häckar och stenvmurar.

Lokalgatorna är inte anpassade för ett stort antal fordon.

### Förvaltning och huvudmannaskap

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

De lokala vägarna förvaltas gemensamt via samfällighetsföreningar/vägföreningar, såväl formella som informella. Vinterröjning sker samordnat genom den gemensamma snöplogsföreningen.

### Vägstandard

De samfälliga vägarna varierar i standard vad gäller vägbredd, avvattning, underbyggnad och så vidare.

### 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 fast boende, näringslivet eller det rörliga friluftslivet. Driftbidrag lämnas även för vägar som är av väsentlig betydelse som genomfartsvägar eller som uppsamlingsvägar för fritidsbebyggelse.

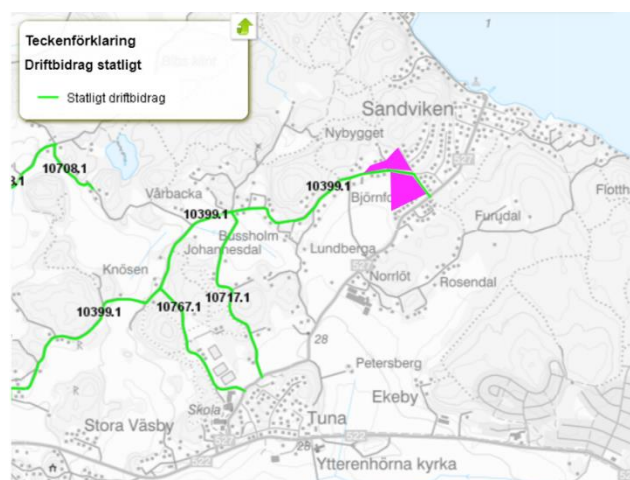
Väg 10399 är den väg som löper genom planområdets båda delar. Vägen löper mellan Björnfoten och Knösen. Denna väg erhåller statligt driftbidrag. Även anslutande vägar 10 767 och 10 717 erhåller driftbidrag.

### Olycksstatistik

Mellan år 2007 – 2024 har 11 olyckor med skadeföljd rapporterats in i närområdet. Av dessa var



Figur 35 Översiktsbild över förvaltning av vägnätet i kommundelen. Källa: NVBD. Planområdet i mangenta.



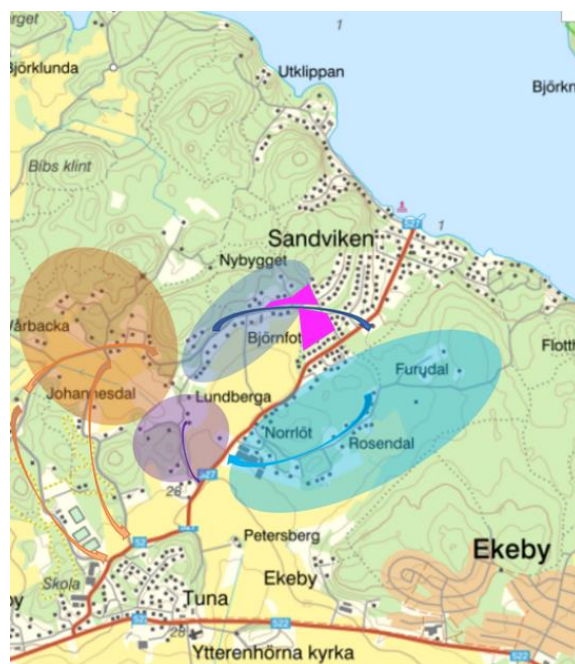
Figur 36 Grön linje visar vägstreckningar som erhåller statligt bidrag. Källa: NVBD, Trafikverket. Planområdet i mangenta.

en allvarlig och en måttlig, övriga rapporterade skador var lindriga.

### Årsmedeldygnstrafik (ÅDT) 2040

Planläggningen möjliggör 20 nya bostadsfastigheter vilket beräknas generera en årsmedeldygnstrafik om 100 fordonrörelser per dygn.

I Sandvikenområdet är det beräknade alstringstalet för årsmedeldygnstrafik (ÅDT) 5 fordonrörelser 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 fordonrörelser 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.



Figur 37 Förväntade flödesriktningar. Planområdet i mangenta.

Tillkommande trafik bedöms ansluta till Sandviksvägen via flera olika anslutningspunkter beroende på läget av bostadsfastigheten och målpunkt.

### Hastighet

Medelhastigheten på Sandviksvägen, väg 527, uppgick enligt Trafikverkets mätningar till 50 km/h samtliga år (1999, 2007 och 2016), utom 2007 då medelhastigheten var 30 km/h.

År 2022 antog Enhörna kommunalnämnd en ny hastighetsplan för området. Hastighetsgränsen på Sandviksvägen har sänkts från 50 km/h till 40 km/h. På lokalgatorna har hastighetsgränsen sänkts från 50 km/h till 30 km/h.

I pågående planarbete för Sandviken, etapp 2, betraktas även hela planområdet inom planändring för Sandviken, etapp 1 utgöra tätbebyggt område. Detta förstärks när planerad gång- och cykelvägen föreslås förläggas med kantsten. I och med det pågående planarbetet föreslås hastigheten längs Sandviksvägen sänkas till 40 km/h längs hela den sträcka som löper från Norrlöts Handelsträdgård till tätbebyggt område i Sandviken (redan hastighetssänkt till 40 km/h i Sandviken).

### Gång- och cykeltrafik

Det tar cirka 45 minuter att cykla från Sandvikens ångbåtsbrygga till Södertälje centrum. I Sandvikenområdet 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. Med anledning av ovanstående föreslås en ny gång och cykelväg anläggas längs Sandviksvägen i det pågående detaljplanarbetet för Sandviken, etapp 2.

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. Det saknas även bra cykelförbindelse mellan Sandviken och Ekeby. Det finns gångstigar i skogen, men ingen som bekvämt kan nyttjas som cykelväg.

### 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 39.

Busshållplatserna 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 38 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 förenklade byten för de som reser mellan Enhörna och Liljeholmen i Stockholm. Resenärerna kan byta från buss 787 till 747 på hållplats Karlhavsbacken.



Figur 39 Busshållplatser. Källa Trafikverket 2022. Planområdet i mangenta.

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

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 färdsätt till skolan. Eftersom det endast går bussar sommartid kan föräldrarna till exempel behöva skjutsa barnen till närmaste hållplats.



## 2.6 Hälsa och säkerhet

### Risk säkerhet och störningar

Identifierade risker och störningar inom området är; allergener och översvämning med anledning av lågpunkter i kombination med effekter av klimatförändringar.

### Buller

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

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

### 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.

Ett nytt åtgärdsprogram inrättades 2024. Södertälje kommun arbetar 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
- riktade informations- och kommunikationsinsatser i syfte att få fler att använda dubbfria däck
- dubbdäcksförbud kommer att införas från och med 2025, 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 Mäljarbron 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.

Planläggningen inte innebära en betydande förändring vad gäller ökade trafikmängder.

## **Allergener**

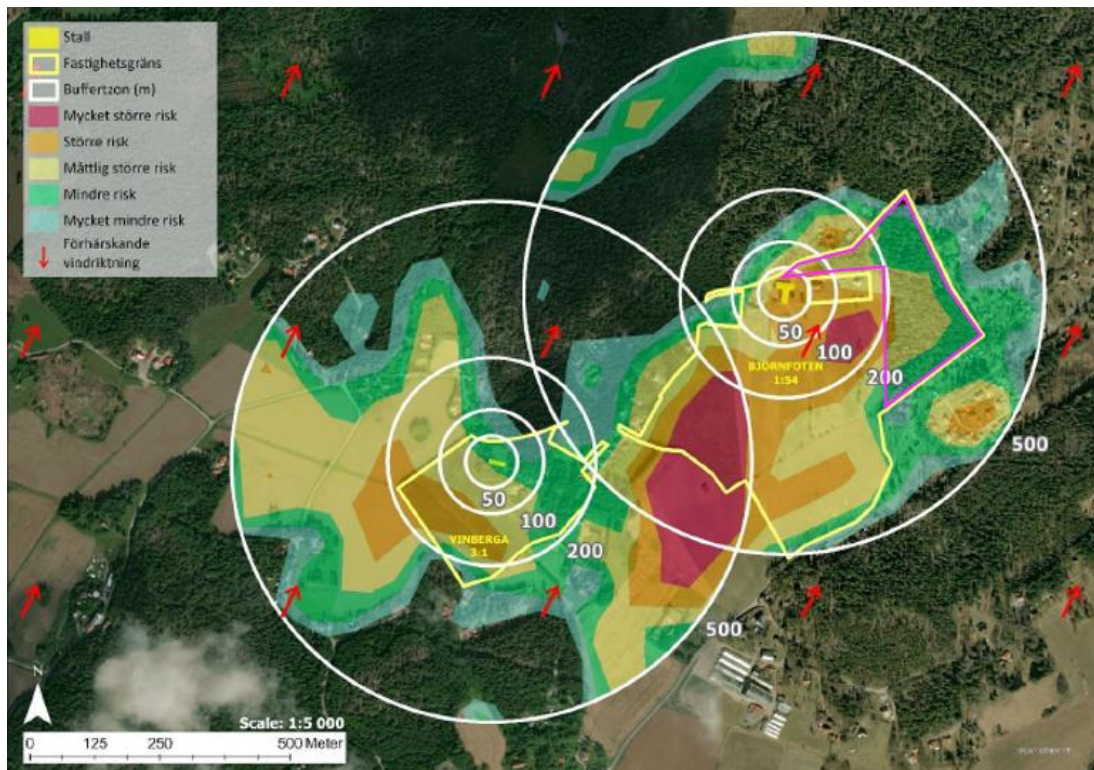
Med anledning det stall som på Björnfoten 1:54 som angränsar planområdet för etapp 1, har en riskutredning för hästallergener genomförts. Eftersom berörd fastighet har brutits ur en större detaljplan omfattar genomförd utredning även ett stall på Vinberga 3:1. Stallet på Vinberga 3:1 riskerar inte att påverka område avsett för exploatering.

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§.

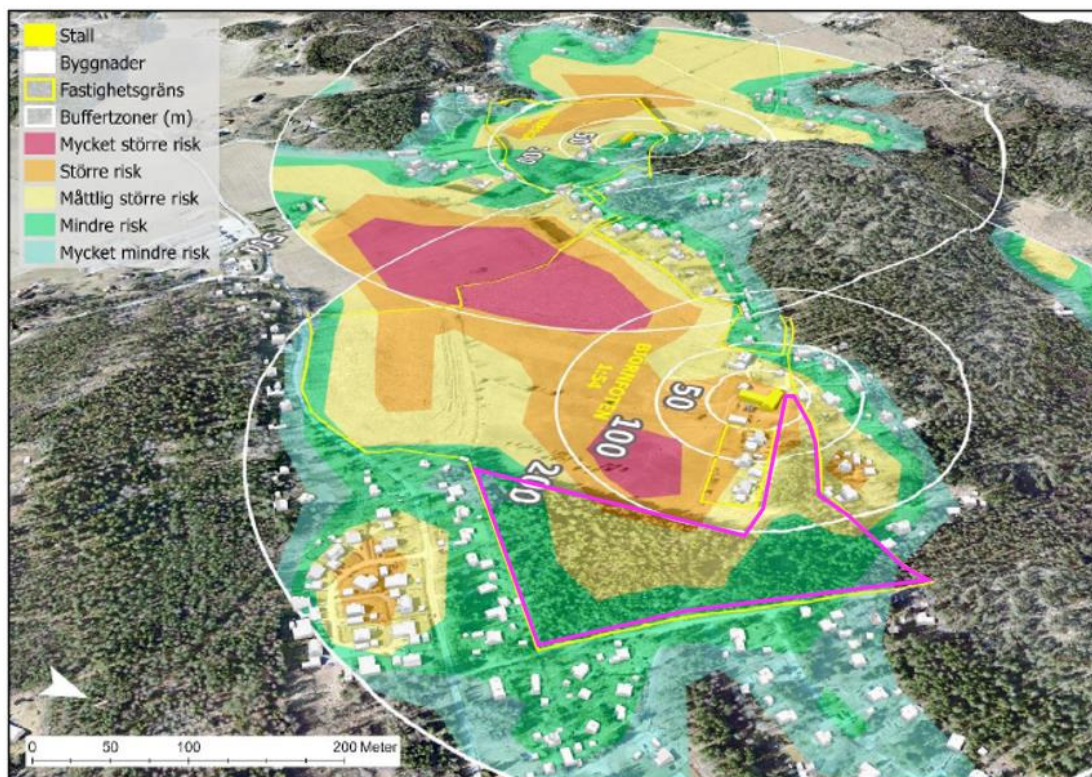
De delområden där måttlig, hög och mycket hög risk för allergenspridning föreligger är belägna sydost respektive sydväst om stallbyggnaderna på Björnfoten 1:54. Utifrån insamlade data från utförd litteraturstudie och utförd översiktlig riskanalys med GIS visar utredningen att det finns ett delområde inom det undersöktaområdet där högre risk för allergenspridning föreligger, se röd markering i figur 40 och 41. Området utgörs av jordbruksmark.

Inom planområdets sydvästra del finns ett litet område med större risk (orange markering) och ett område med måttlig risk (gul markering) för påverkan från allergenspridning.

Samtliga klassningar av riskområdet är relativa varandra. Områden som klassats som mycket hög risk för allergenspridning innehar endast klassningen i relation till de områden där mycket låg risk för allergenspridning föreligger. När utredningen genomfördes fanns inga riktvärden för hästallergen som kan indikera ej tolerabla halter för människor. Inga mätningar av hästallergen har gjorts inom ramen för genomförd studie eftersom laboratorium som utför analyserna saknas.



Figur 41 Resultat av GIS-analys. Områden med graderad risk för allergenspridning från stallbyggnader, från mycket större risk (röd färg) till mycket mindre risk (blå färg). Källa: Riskbedömning allergener, Norconsult, 2023. Planområdet i mangenta.



Figur 40 Risk för allergenspridning inom och runt om fastigheterna med vy från nordöst över Björnfoten 1:54 och Vinberga 3:1 med byggnader illustrerade i 3D (Ortofoto: Södertälje kommun, 2022b). Källa: Riskbedömning allergener, Norconsult, 2023. Planområdet i mangenta.

Resultatet pekar därför 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*.

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

### **Geotekniska förhållanden**

En översiktlig utredning av de geotekniska förutsättningarna har genomförts av Breccia 2022.

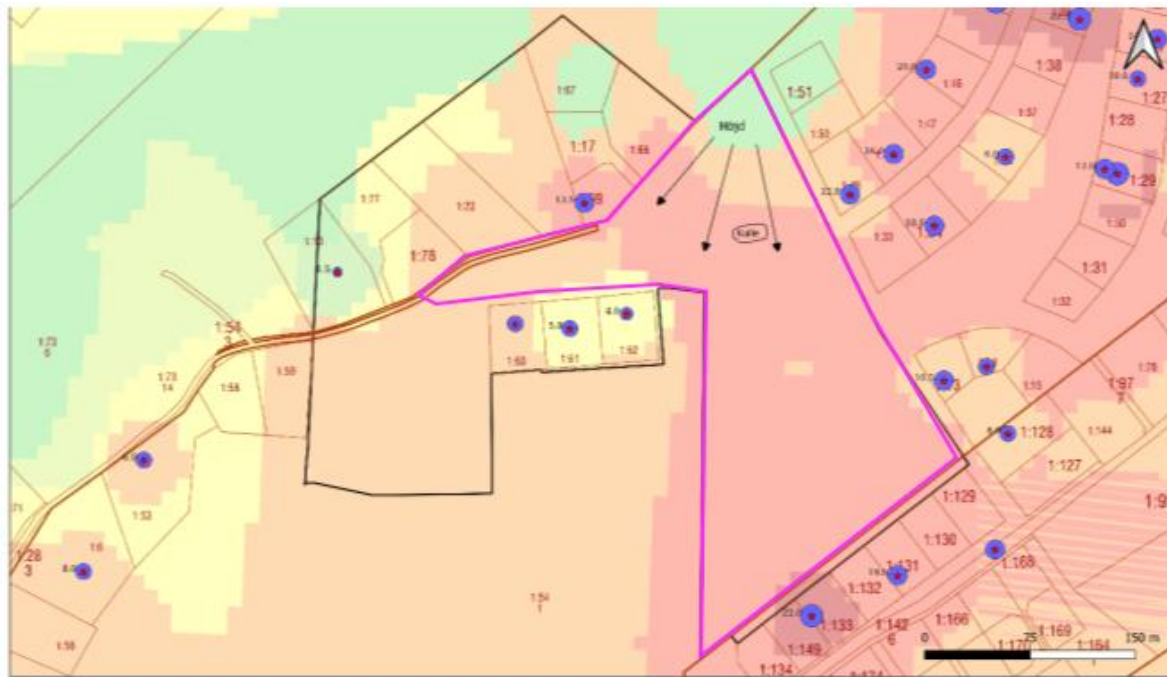
Planområdet lutar generellt mot söder och sydväst, med en högsta nivå om 55 meter och en lägsta nivå om 35 meter. I norra delen av planområdet är marken mer sluttande än i de södra delarna.

#### **Jordlagerförhållanden:**

Breccia har utfört en översiktlig geoteknisk utredning (2023) som tillsammans med SGU:s jordartskarta visar att planområdet framför allt består av postglacial sand och finsand på sandig morän. Partier med berg i dagen finns i de norra delarna. I områdets sydvästra delar utgörs de översta jordlagren av glacial lera, sannolikt breder sig denna lera ut sig under den postglaciala sanden och överlagrar den sandiga moränen.

Till största del bekräftar Breccias utredning (2023) SGU:s jordartskarta, utom att lera påträffas strax nordost om Björnfoten 1:62 samt att det i den sydöstra delen av Björnfoten 1:54 förekommer ett mindre sankområde (groddamm) med organiska jordarter och finsand. Detta visas, tillsammans med resterande fälttolkningar av Breccia (2023), visas i Figur 42. Sankmarken (groddammen) på Björnfoten 1:54 är ett av sex tekniskt komplicerade områden som pekats ut i översiktlig geoteknisk utredning.

Jorrdjupet inom området varierar mellan framför allt 10 och 20 meter enligt SGU:s jorrdjupsmodell, se Figur 43.

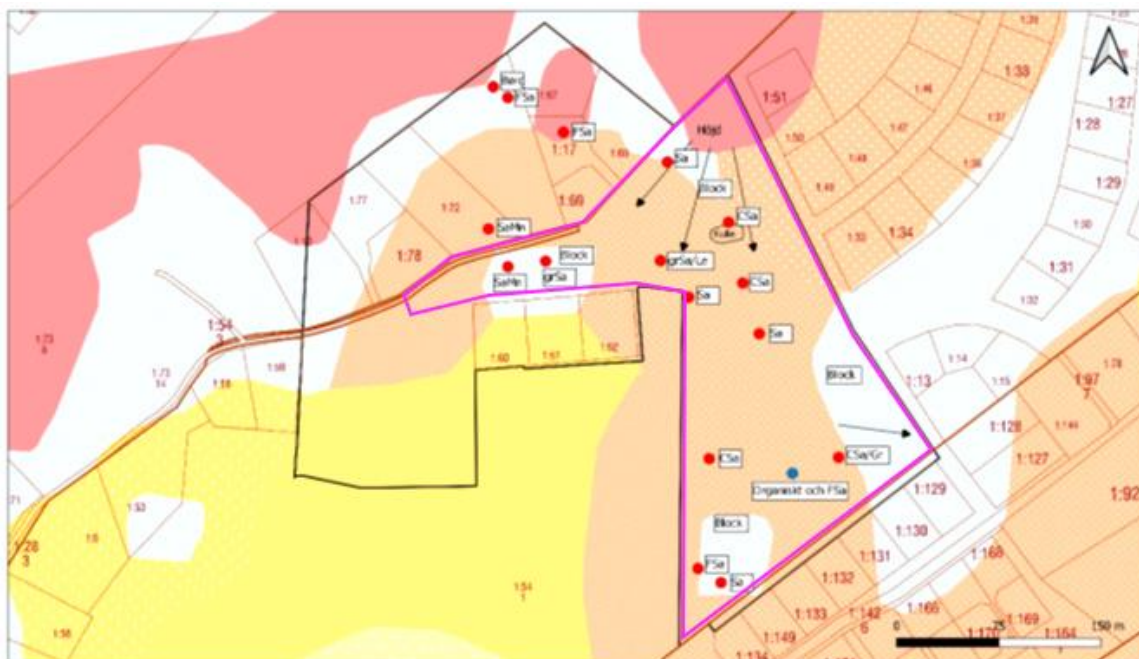


**Jorddjupsmodell**  
 Dekorråde 4

- Dekorråde
- Jorddjupsuppgift
- ★ Jorddjupsobservation med avslut mot berg
- ★ Jorddjupsobservation med öppet avslut

Figur 42 Jorddjupsmodell. Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, 2022. Planområdet i mangenta.

### Stabilitet



**Jordartskarta med fälttolkningar**  
 Dekorråde 4

- Fältpunkt
- Fältpunkt, sammanlagt
- Dekorråde
- Bl = Block
- Gr = Grus
- La = Lera
- Sa = Sand
- Si = Silt
- Sl = Slen
- SaSi = Sandmorän
- CSa = Grov sand
- FSa = Fin sand
- sSa = stög lång sand
- sFSa = stög fin sand
- sSi = sandig slit
- sSl = slitig slit
- sSl = slitig lera
- X = inatt prov

Jordartsbeteckningar utan fältpunkt är bedömd skivert i närstående arealog.

Figur 43 Jordartskarta Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, 2022. Planområdet i mangenta.

Planområdet utgörs av ett typiskt mälarskap som karaktäriseras av låga kala berg och små moränhöjder som omges av odlade slätter där ler och postglacial lera dominerar. Inom planområdet för del av Björnfoten 1:54 förekommer inte några slänter som bedöms utgöra stabilitetsrisk.

### **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 i omgivande områden. Flertalet av dessa var enligt uppgift från fastighetsägare grundlagda med konventionell torpargrund.

Även vid den lokala sankmarken på fastighet Björnfoten 1:54 kan sättningar skapa problem för bebyggelse. I detta skede avråds bebyggelse från vid sankmark. Sankmarken undantas från bebyggelse.

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.

### **Grundläggning av byggnad**

För småhus bedöms, enligt genomförd geoteknisk utredning (Breccia, 2022), 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. Plattgrundläggning kan vara aktuellt i de låglänta och plana partierna i söder. I den norra delen av planområdet anses detta dock inte lämpligt. Där nivåskillnader förekommer kan kryprumsgrundläggning vara särskilt lämpat då schaktarbetet kan minimeras. Utelufts- och ineluftsventilerad kryprumsgrundläggning medför dock större krav byggnadstekniskt för att inte fuktproblematik ska uppstå. Kryprumsgrundläggning kan även utföras med en öppen plintgrund.

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.

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 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. I det fall ledningar mot förmodan måste dimensioneras för sättningar kan självfallsledningar behöva anläggas med större fall för att ta höjd för framtida sättningar. Alternativt kan LTA-system användas.

## Grundläggning lokalgator

Lokalgator kan 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.

## Radon

Risk klassificering av marken med hänsyn till radon har översiktligt kontrollerats. Enligt SGU:s gammadetrimetriska mätningar, figur 44, anges en indikation på radonhalten i markens porluft, över området är markens uranhalt till största delen normal.

I nord östra delen av planområdet finns eventuell högrisk för radon.



Figur 44 Indikation av radonhalten i enlighet med SGU, gammadetrimetriska mätningar. Planområdet i mangenta.

# 3. Planförslaget



Figur 45 Illustration över möjlig bebyggelse i planområdet. Källa: May Arkitektur

## 3.1 Bebyggelse

Planens syfte är att skapa ett attraktivt bostadsområde i lantlig miljö.

Vid ändring i den byggda miljön ska alltid bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sådant sätt som är lämpligt med hänsyn 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.

Planbestämmelser har formulerats med intention att undvika en negativ påverkan på omgivande kulturmiljö. Se vidare under rubriker *Utformning* och *Utförande*





Figur 46 Illustrationsbild av planområdet. Källa: May Arkitektur

### **Användningsområden, kvartersmark**

Kvartersmarken har planlagts med bestämmelse (B) – bostäder.

### **Fastighetsstorlekar**

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

Planarbetet har förhållit sig till det politiska önskemålet och även gjort bedömningar utifrån varje enskild fastighets förutsättningar och lämplighet för bebyggelse i enlighet med plan- och bygglagens 2 kap och 4 kap. Planarbetet har även beaktat omgivande fastighetsstorlekar.

Minsta fastighetsstorlek har bedömts utifrån fastighetens lämplighet för bebyggelse avseende;

- 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)*

### **Byggandets omfattning**

Byggrätter har föreslagits utifrån fastighetsstorlek, tomtens karaktär och omgivande

kulturhistoriska värden samt platsens lämplighet för bebyggelse i enlighet med PBL 2 kap.

I planområdets norra del är det brantare. Här anses byggnader i maximalt 1,5 våningar lämpliga dels för att möta upp årsringen med sommarstugor från 1960 – 1970-talet, dels för att inte dominera landskapsbilden. Den låglänta delen i planområdets södra halva bedöms tåla högre byggnader eftersom den visuella påverkan är mindre. Bebyggelsen i södra delen möter även upp sekelskiftesbebyggelsen i Sandviken. Med anledning av förekomst av groddjur i närområdet har planbestämmelser som premierar ett mindre fotavtryck införts i planområdets södra del.

Eftersom inga av bostadshusen i området är högre än två våningar finns en utförandebestämmelse att antingen sockelvåning eller vind får inredas. Det innebär att tillkommande bebyggelse endast får inrymma två inredda våningsplan.

### **Byggrätter**

#### Huvudbyggnader

I den norra delen av planområdet medges maximalt 140 kvm byggnadsarea (BYA) med en maximal nockhöjd om 6,5 meter. Suterränghus/sluttningsvåning får uppföras vid en marklutning som är större än 11 grader (1:5). Lutningen mäts i området där byggnaden möter marken.

I den södra delen av planområdet uppgår byggrätten till 110 – 140 kvm byggnadsarea (BYA) och är kopplad till byggnadshöjden. Det innebär att en byggnad med maximalt 7,5 meter i nockhöjd får uppta en maximal byggnadsarea om 110 kvm och en byggnad med maximalt 6,5 meter i nockhöjd får uppta en maximal byggnadsarea om 140 kvm. Med andra ord premieras ett mindre fotavtryck, vilket bland annat anses gynna groddjurens födosöksmiljöer. Avvägning har även gjorts mot kulturmiljöinventeringens rekommendation om 1,5 våning och i det läge där tvåvåningshus medges anses landskapsbilden inte påverkas negativt.

Platta tak anses inte förenligt med omgivande kulturmiljö. Minsta takvinkel är 23 grader i den södra delen av planområdet och 27 grader i den norra delen av planområdet.

#### Komplementbyggnader

Den största sammanlagda byggnads arean för komplementbyggnader är 60 kvadratmeter.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter

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 även *lovbefriat växthus till en maximal storlek om 15 kvadratmeter BYA och 3,5 meter i nock, förutsatt att inte ytterligare växthus finns på fastigheten.* Lovbefriat växthus får uppföras utöver friggebod.

### **Prickmark**

Så kallad prickmark *får inte förses med byggnad*. Staket och låga naturstensmurar är därmed förenligt med bestämmelsen. Plank är också möjligt men ska prövas restriktivt med stor hänsyn till omgivande kulturmiljö, utifrån lämplighet och omgivningspåverkan.

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.

I planförslaget lämnas 6 meters avstånd mot GATA, NATUR med fornlämning och PARK med groddjursdamm. Även 6 meters avstånd sätts mot hästhagar för att möjliggöra skyddsåtgärder (m<sub>1</sub>).

### **Plusmark**

Plusmark innebär att endast komplementbyggnad får uppföras.

Komplementbyggnad som anläggs på plusmark bör grundläggas med plintar för att minimera påverkan på marken och groddjursbeståndet.

Plusmark har anslagits på delar av fastigheter där placering av huvudbyggnad inte anses lämplig med anledning av närliggande groddamm eller fornlämning.

### **Placering**

*Byggnad ska placeras friliggande på fastigheten* i enlighet med rådande bebyggelsestruktur.

Minsta avstånd för tillkommande byggnad till angränsande fastighet är normalt 4,5 meter, bland annat med anledning av 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.

*Byggnad ska placeras så behov av markingrepp minimeras och så att sprängning och utfyllnad undviks. Nivåskillnader vid grundläggning får tas upp genom förhöjd sockel i stället för stora markingrepp. Gäller all kvartersmark.* Denna bestämmelse hänger ihop med bestämmelse om utformning av tomt och bestämmelse om suterrängvåning.

### **Utformning och gestaltning**

Området ska präglas av mycket grönska med en lågmäld bebyggelse som underordnar sig naturen. Att inreda vindern är förenligt med omgivande bebyggelsekaraktär. *Takkupor får uppföras. De får sammanlagt uppta högst 1/3 av aktuell fasadlängd.*

Bebyggelse som omger åkermarken har särskilt stor betydelse för upplevelsen av området. Med anledning av detta anger utformningsbestämmelse att *Området ingår i en värdefull kulturmiljö. Ny bebyggelse ska utformas och färgsättas med hänsyn till landskapsbilden, omgivningens egenskaper och -karaktär samt bidra till en god helhetsverkan. Gäller all kvartersmark.*

Bebyggelsen ska placeras utifrån platsens lämplighet för bebyggelse och med en hög medvetenhet om omgivningspåverkan, se utförandebestämmelser.

### **Fasadmaterial och Kulör**

Uttrycket ska vara en lågmäld arkitektur som smälter in i naturen.

*Fasader ska utformas med träpanel i för området karaktäristisk dov kulör (slamfärg eller dov röd, grön, grå eller brun kulör) eller i enlighet med gestaltningsbilaga. Nya byggnader kan uppföras i traditionella dova färgställningar eller behandlas med tillexempel järnvitriol. Se även gestaltningsbilaga, planbeskrivningens bilaga 2.*



Figur 47 Exempel på dov färgskala.

### **Tomternas utformning**

Vikten av hur boende formar och sköter 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.

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 så som tillexempel nypon eller stenros. Trädgårdar bör planteras med blommande och bärande träd och buskar. Integrala trädriddåer mellan åkermark är av stor vikt för landskapsbilden såväl mellan tomter och åkermark som inom bostadsbebyggelsen. Växtriddåer ska anläggas mot åkermark för att motverka risk för

allergenspridning ( $m_1$ ). I dessa bör det finnas vintergröna växter så som en, tall och gran så att barriären är funktionell alla årstider. Även nypon, stenros, sälg, lönn, oxel och björk kan planteras här för att gynna biologisk mångfald.

Med anledning av ovanstående anges att; *Tomt ska utformas med hänsyn till kulturmiljöområdets kulturhistoriskt värdefulla tomter med äldre trädgårds- eller skogskaraktär och anläggningar så som murar och andra kulturhistoriska lämningar. Hänsyn ska även tas till platsens förutsättningar avseende topografi och vegetation. Sprängning, schaktning och utfyllnad bör undvikas för att skydda landskapets karaktär och kulturhistoriska uttryck. Endast begränsade markingrepp får utföras om det är absolut nödvändigt för byggnationens genomförande. Gäller all kvartersmark. Bestämmelsen ska samläsas med utformningsbestämmelse gällande markingrepp och bestämmelse om sutterängvåning.*

### **Utförande**

För all kvartersmark gäller att markbeläggningar i första hand ska ske med genomsläppliga material. Andelen genomsläpplig yta ska omfatta minst 80% av fastighetarean. Att bibehålla hög genomsläpplighet leder till fortsatt god dagvattenhantering i området och möjliggör återföring av grundvatten genom infiltration. Därutöver är det inte förenligt med platsens karaktär att hårdgöra stora delar av fastigheten. Med hårdgjord yta avses ytor som inte möjliggör direkt infiltration av normalnederbörd så som tillexempel; takytor, tät stenläggning, täta altaner och dylikt.

Med anledning av groddjursdamm och risk för uttorkning av densamma föreslås olika delar av planområdet hantera dagvattnet på olika sätt.

För de delar av området som inte har möjlighet att avleda dagvatten till en torrdamm som renar vattnet innan det når groddammen gäller ( $b_1$ ) *Dagvatten ska avledas till dagvattenfördröjande anläggning inom fastigheten med en fördröjningsvolym om 4 kubikmeter per fastighet.* 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.

För delar av området ska dagvatten avledas till svackdike och vidare till torrdamm för att säkerställa att groddamm inte torkar ut. Detta regleras med bestämmelse ( $b_2$ ) *Dagvatten ska avledas till svackdike.*

Det omgivande bebyggelseområdet består av villor i 1,5 – 2 våningar. Med anledning av detta har bestämmelse införts att *antingen vind eller sutterängvåning får inredas* och att byggnad *maximalt får innehålla två inredda våningsplan.* Detta för att bebyggelsen inte ska uppfattas som högre än omgivande bebyggelse.

Bestämmelse har införts gällande att; *Förhöjd sockel får anordnas för att uppta marknivåskillnader. Förhöjd sockel som överstiger 20% av den lägsta fasadlivets höjd ska*

*undantas från nockhöjdsberäkningen om den anläggs för att hantera marknivåskillnader. Förhöjd sockel får uppta högst 40% av byggnadens totalarea (BYA+OPA). Detta gäller all kvartersmark*

### **Markens anordnande**

*Marklov krävs för marknivåförändringar med mer än 0,5 meter. Ett skäl att medge marknivåförändringar är till exempel i direkt anslutning till huvudbyggnaden eller för att anordna en infart. Bestämmelsen regleras genom utökad lovplikt för marklov. Syftet med bestämmelsen är att bibehålla platsens karaktär med en blandning av naturtomter och trädgårdstomter, där bebyggelsen inplacerats efter förutsättningarna på platsen. Vid marknivåförändringar är det viktigt att de är välmotiverade.*

*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 den norra delen av planområdet finns en lågpunkt där det inte är lämpligt att uppföra en byggnad. Lågpunkten har markerats med prickmark och  $n_1$  - Lokal lågpunkt, marknivån får inte ändras. Syftet är att bibehålla lågpunktens funktion att återföra grundvatten samtidigt som ingen byggnad placeras i ett riskabelt läge.*

*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. Omfattande terrasseringar ska undvikas. Synliga L-stöd är inte tillämpliga.*

*Eftersom omgivande område 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 för att värna de träd som så småningom kommer att växa upp på platsen.*

## Skydd av kulturvärden

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. Muren i planområdets norra del omfattas av varsamhetsbestämmelse (k<sub>1</sub>).

## Ändrad lovplikt

Med anledning av att området ingår i ett område med kulturmiljö av kommunalt intresse är komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbefriade enl. PBL 9 kap. 4§ a - c. Fastigheten ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö. Bestämmelsen gäller hela planområdet.

Bygglov krävs inte för ett växthus med en maximal BYA om 15 kvm och maximal nockhöjd om 3,5 meter under förutsättning att det inte redan finns ett växthus på fastigheten.



Figur 48 Mur med varsamhetsbestämmelse i planområdets norra del. Foto: Emma Tibblin

Marklov krävs även för fällning av ädellövträd och tall med en stamdiameter större än 30 cm mätt 1,3 m ovan marknivå. *Marklov får endast ges om träden utgör säkerhetsrisk, för byggnation av nytt bostadshus eller vid åtgärder för infrastruktur och ledningsdragnings. Vid fällning ska stammen tas om hand för att gynna fauna. Om träd fälls ska återplantering göras inom fastigheten, med samma trädslag. Återplantering ska ske inom ett år från nedtagande. Ersättningsträd ska ha en stamdiameter om minst 7 cm. Innan trädet tas ner bör möjlighet till hamling eller kronavlastning av riskträd utredas. Fällning av träd sker som en sista åtgärd och då ska stammen kapas i kortare längder läggas som faunadepå i närheten, gärna i ett solbelyst läge. Vid anordnande av faunadepå är det viktigt att utreda risker så ingen plats blir farlig för lek.*

Marklov krävs även för förändring av marknivån med mer än 0,5 meter, för mer information se under rubrik; *Markens anordnande.*

## Villkor för startbesked

För att säkerställa att boendemiljöerna är säkra och att artskydd inte utlöses har villkor för startbesked angetts.

a<sub>2</sub> – startbesked får inte ges för byggnad förrän samlad dagvattenhantering med diken och torrdamm i enlighet med damm<sub>2</sub> har kommit till stånd

a<sub>3</sub> – startbesked får inte ges för bostadshus förrän plantering till skydd mot allergener i

enlighet med m1 har kommit till stånd

a<sub>4</sub> – startbesked får inte ges för byggnad förrän damm<sub>1</sub> restaurerats i enlighet med skötselerslag för groddjur, bilaga 1 till planbeskrivning

### Skydd mot störningar

Med anledning av risk för allergener har en bestämmelse (m<sub>1</sub>) införts som anger att; *Buskar och träd ska planteras som allergenbarriär inom hela egenskapsområdets utbredning till skydd mot allergener. Vegetationen ska ha en höjd på minst 1,7 meter och bestå huvudsakligen av vintergröna, låg-porösa arter för att skapa en tät barriär från marknivå till topp, som underhålls för att bevara sin täthet. Vid växt val ska lokal flora och fauna gynnas. Lämpliga växter är gran, tall, en, nypon, stenros, sälg, rönn, oxel och björk*  
Bestämmelsen är kopplad till en administrativ bestämmelse (a<sub>3</sub>).

### Markreservat

- Servitut (j<sub>1</sub>)
- Underjordisk ledning (u<sub>1</sub>)
- Gemensam avfallshantering (g<sub>1</sub>)

### Illustrationer

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

Detaljplanen kommer i nästa skede kopplas digitalt till planbeskrivningen och bygglovsprövning kommer senare att utgå från det digitala underlaget.

## 3.3 Grönstruktur och mötesplatser

### Naturområden

Planområdet inrymmer ett/en småvatten/damm. Småvatten utgör en prioriterad naturtyp för biologisk mångfald i kommunens grönstrategi. Område runt damm planläggs som PARK för att underlätta skötsel och anpassningar till groddjursbeståndet. Inom detta område ska även torrdamm etableras för omhändertagande av dagvatten.

Planområdet inrymmer även en fornlämning. Område runt fornlämning planläggs som NATUR.



Figur 49 Inspirationsbild, torrdamm. Källa: Dagvattenutredning, Norconsult, 2024



De båda grönområdena som omger groddamm och fornlämning möjliggör ett viktigt spridningssamband för groddjur mellan groddjursdamm och dike vid åkermark. En lokalgata (GATA) möjliggörs i planområdets södra del. I den norra delen av lokalgatan löper den i ålderdomlig vägs sträckning. Lokalgatan avses utföras som grusväg och betjänar maximalt tre fastigheter. Eftersom vägen är grusbelagd med liten trafikmängd anses groddjurstunnel inte behövas.

Såväl fornlämning som småvatten med groddjur kan med fördel synliggöras genom tillexempel skyltar så att den värdeskapande egenskapen förstärks.

I västra delen av planområdet finns en kilformad yta som planläggs som NATUR. Detta område skapar ett välgörande mellanrum mellan det befintliga bebyggelseområdet och den tillkommande bebyggelsen, i enlighet med tålighetsanalysen i kulturmiljöutredningen. Kilen bidrar till att låta gården Björnfoten med komplementbyggnader framträda i landskapsbilden.

Strax öster om kilen finns ett mindre område som markerats som PARK. Inom detta område kommer befintligt dike att ledas vidare i ett svackdike som sträcker sig från parkområdet via Lövsjärsvägen och den nya lokalgatan ned till torrdammen (Damm<sub>2</sub>), norr om groddammen.



Figur 50 inspirationsbild av sektionerat dike.  
Källa: Dagvattenutredning, Norconsult, 2024

Nyanlagda diken behöver förses med snabbväxande gräs som ger erosionsskydd och motverkar etablering av ogräs vilket är två viktiga faktorer. Svackdiket kan med fördel anläggas med hög andel vegetation för att öka reningsförmåga samt dikets möjlighet att bidra med ytterligare ekosystemtjänster.

Torrdammen (Damm<sub>2</sub>), *Största djup är 0.5 meter. Torrdamm ska anläggas och dimensioneras för att omhänderta minst 190 kubikmeter vatten. Mot groddammen (Damm<sub>1</sub>) ska en 30 cm hög vall anläggas så att vatten inte flödar orenat ner i groddammen eller grumlar groddammen.* Torrdammen kan uppföras med multifunktionalitet och tillexempel möjliggöra lek.

Utformningen av svackdiket och torrdammen kommer studeras närmare mellan samråd och granskning.

Skötselplaner för löpande skötsel ska tas fram av respektive huvudman och översändas till kommunens kommunekolog.

### **Skyddad art – groddjur**

Eftersom dammen (Damm<sub>1</sub>) utgör livsmiljö för groddjur har särskild bestämmelse anslagits

gällande utformning av allmän plats; *damm<sub>1</sub> – Damm med groddjur. Minsta djup är 2 meter i dammens djupaste del. Damm ska gynna befintliga groddjur i enlighet med planbeskrivningens bilaga 1*

För att inte riskera att artskydd utlöses har en skötselplan tagits fram (Bilaga 1 i planbeskrivning) för att värna groddjuren. Skötselplanen fokuserar främst på akut restaurering eftersom det finns en risk att groddjurens fortplantning misslyckas på grund av den omfattande förändringen av deras livsmiljö efter avverkningen (Ekologigruppen, 2023). Det är viktigt att restaureringsresultat kontrolleras genom årsvisa uppföljningar.

Nedan listas åtgärder som ska tas för att artskyddet inte ska påverkas negativt. Åtgärderna vidtas för att bevara de groddjursarter som finns idag och för att även attrahera andra arter.

Nödvändiga åtgärder i skötselplanen ska vidtas innan bygglov för omgivande fastigheter får medges (a<sub>4</sub>).

#### Skötselplan och åtgärder

##### Nödvändiga åtgärder

- Dammen ska göras bredare och djupare
- Både över- och undervattensväxter ska etableras
- Dammen ska dimensioneras och skötas så att de inte torkar ut
- Livsmiljöer för groddjur ska skapas på land intill dammen
- Bevara spridningssambandet till de andra dammarna
- Inför byggnation behöver åtgärder vidtas för att säkerställa att vattnet i dammen inte grumlas eller annan negativ påverkan av vattenkvaliteten sker.
- Under byggtiden får etablering inte ske i närheten av groddammen.

##### Rekommenderade åtgärder

- Förstärka spridningssamband med fler anlagda dammar
- Undvik, alternativt anpassa ljusföroreningar vid dammarna

## 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.

Träd är även viktiga då rötterna stabiliserar marken. Träd spelar även stor roll i omhändertagande av dagvatten då rötterna suger upp vatten och evaporerar vatten genom lövverket. Träd bidrar även till att dämpa effekterna av klimatförändringar då trädens

skuggning och läge kan skapa gynnsamma mikroklimat.

Även om det endast finns enstaka träd inom planområdet i dag kan det i framtiden etableras trädmiljöer som utvecklas med skyddsvärda träd. Omgivande område utmärks av äldre trädgårdsmiljöer med blommande, bärande träd och buskar som utgör viktiga grönstrukturer som upprätthåller ekosystemtjänster så som pollinering och ekologisk mångfald. Även detta område bör planeras med växter som stärker den biologiska mångfalden.

Med anledning av detta har trädfällningsbestämmelser införts (Träd<sub>1</sub>) även inom NATUR och PARK.

#### Uppllysning

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 hållighet i huvudstam (Naturvårdsverket).
- Grovt halmat träd (Ekologigruppen)
- Hotade arter eller flera rödlistade arter (Ekologigruppen)

#### Växter

För att gynna både sällsynta och vanligt förekommande växter kan områden som svackdike och vägkanter skötas med årlig slåtter. Förslagsvis kan vegetationen slås i juli/augusti och slagat 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 tillexempel vresros, snöbär och rosenspirea röjas bort i sin helhet.

Tomter ska utformas med hänsyn till omgivande områdets kulturhistoriskt värdefulla tomter och anläggas med äldre trädgårds- eller skogskaraktär. Blommande och bärande träd och buskar tillför gynnsamma ekologiska värden. Befintliga växter i närområdet som gynnar biologisk mångfald utgörs av rosenbuskar (ej vresros som är invasiv art), sälg, slån, hassel, tall, gran och björk. I stället för gräsmattor är det biologiskt gynnsamt att anlägga äng eller skogsmatta.

#### Invasiva arter

Som angetts tidigare finns invasiva arter i planområdets närhet. 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

### Rekreation och lek

Rekreativa värden anses gynnas i och med att vägområdet blir mer omhändertaget när det avgränsas av häckar eller staket. Utblickbarheten över åkermarken gynnas av att åkermarken sträcker sig upp mot Lövskärsvägen.

Mycket av leken sker på de privata fastigheterna invid hemmet eller i den närliggande naturen/skogen.

Vid utformning av torrdamm finns möjlighet att förstärka torrdammen med möjlighet till lekfulla upplevelser.



Figur 51 Inspirationsbild från Rålambshovsparken, Stockholm. Foto: Anna Fredrikson

### Lekplatser

Det finns tre kommunala lekplatser i Enhörna. Samtliga ligger i Ekeby. Två av lekplatserna ligger insprängda i villaområdet på planlagd parkmark. Den tredje lekplatsen är belägen på en A-tomt, alltså en tomt för allmänna ändamål.

## 3.2 Gator och trafik

### Sikt

De enskilda fastighetsägarna har ett ansvar att hålla sikten fri. 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.

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.

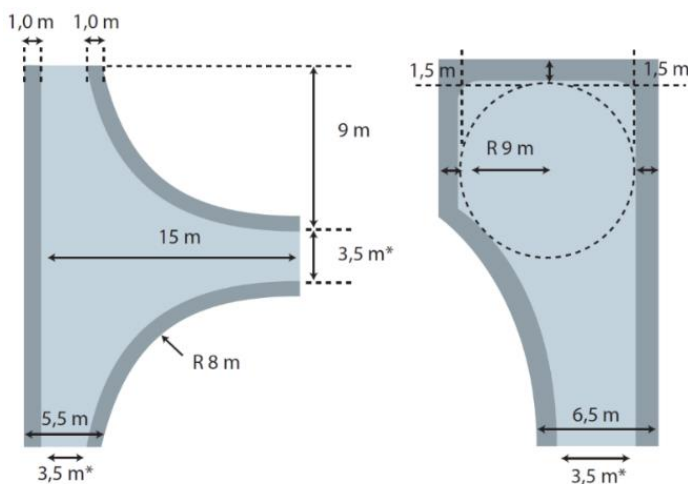
Träd, växter eller annat får inte heller skymma skyltar eller vägmärken.

### 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 Björnfotsvägen utökats med en vändplan med så kallad T-vändning.



Figur 52 Mått för vändplan och för T-vändning. Vändplan för ett normalt insamlingsfordon samt alt. T-vändning. Källa Avfall Sverige

## Parkering

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

Parkeringsplatsen bör uppföras med genomsläppliga material.

## Gång- och cykelväg samt gångväg

Den tidigare vägen som löpte genom planområdet har med tiden omvandlats till en svårframkomlig stig. I och med att allmän plats GATA och PARK förbinder området söder om planområdet med Lövskärsvägen anses sambandet bibehållas.

I samband med pågående planläggning av Sandviken, etapp 2 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.

## Infarter

Samlade infarter i den norra delen av planområdet anordnas på kvartersmark och markeras med punktprickad mark. Om möjligt bör enskilda fastigheter som vetter mot övriga vägområden samordna behovet av in-/utfarter för att minska risken för olyckor. Infart till Solberga och Starberga föreslås kvarstå på befintlig plats.

För den södra delen av planområdet föreslås en ny samlad utfart mot Lövskärsvägen.

## 3.4 Hantering av risker och störningar

### Geotekniska frågor

Gällande grundläggning se förutsättningar under rubrik; *Geotekniska förhållanden – Grundläggning av byggnad*.

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.

Planbestämmelser möjliggör suterrängvåning vid sluttning över 11 procent (1:5).

### Radon

Radonsäkert byggande med täta rörgenomföringar och radonslang rekommenderas.

I samband med bygglovsprövning och i samband med byggsamrådet kan en mer utförlig radonundersökning krävas för att klarlägga behov av eventuella skyddsåtgärder.

### 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 diken med tillhörande trummor.

### 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 genomsläppliga ytor

Andel genomsläppliga ytor har satts till 80%. Genomsläppliga ytor bidrar till att återföra vatten till grundvattnet. Andel genomsläppliga ytor bidrar även till att bibehålla platsens karaktär.

### 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 grönområden, dock inte i närhet till groddjursdamm.

Riktlinjer för sekundärt vattenskyddsområde ska följas.

### Vattenskyddsområde

Negativ påverkan på vattenskyddsområde undviks 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 möjlighet till fördröjning.

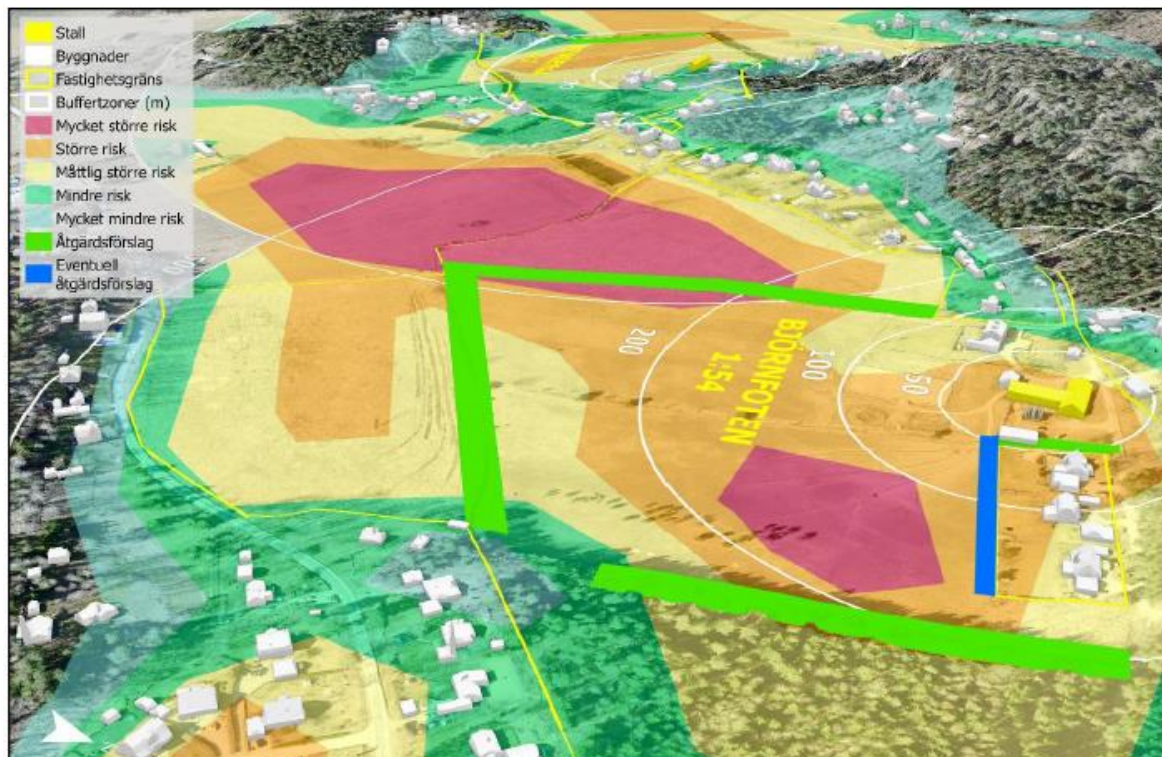
Riktlinjer för sekundärt vattenskyddsområde ska följas.

### Skydd mot översvämning

Punktprickad mark och bestämmelse om att marknivån inte får förändras ( $n_1$ ) har anslagits vid lågpunkt i norra delen av planområdet, för att säkerställa att ingen byggnad placeras i lågpunkten.

### Allergener

För att minska risken för spridning av allergener till berört planområde rekommenderar genomförd utredning plantering av vegetationsridåer alternativt uppförande av plank på tre platser på fastigheten Björnfoten 1:54. Se figur 53.



Figur 53 Placering av växtlighetsridåer eller plank (ljusgrönt) samt eventuell åtgärd (ljusblått) för Björnfoten 1:54. Figuren är en principskiss och visar ej rekommenderade dimensioner på växtlighetsridåer (Ortofoto: Södertälje kommun, 2022b). Källa: Riskbedömning allergener, Norconsult, 2023.

Eftersom plank anses främmande i landskapsbilden har planbestämmelse införts som anger att *Buskar och träd ska planteras som allergenbarriär inom hela egenskapsområdets djup till skydd mot allergener. Vegetationen ska ha en höjd på minst 1,7 meter och bestå huvudsakligen av vintergröna, låg-porösa arter för att skapa en tät barriär från marknivå till topp, som underhålls för att bevara sin täthet. Vid växt val ska lokal flora och fauna gynnas. Lämpliga växter är gran, tall, en, nypon, stenros, sälg, rönn, oxel och björk (m<sub>1</sub>). Även en administrativ bestämmelse har anslagits som anger att bygglov inte får medges förrän plantering till skydd mot allergener genomförts (a<sub>3</sub>)*

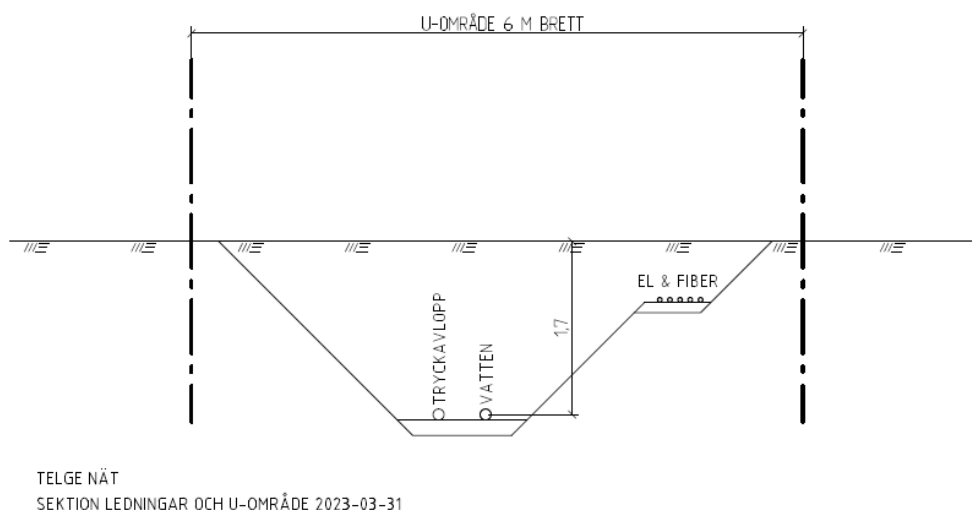
## 3.5 Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

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

När ändring av detaljplan för Sandviken etapp 1 och detaljplan för Sandviken, etapp 2 har fått laga kraft kan vatten och spillvatten byggas ut i etapper i enlighet med kommunens VA-plan 2017 – 2030. Vid ledningsdragning kommer samtliga lokalgator att grävas upp och återställas med ytbeläggning motsvarande grusväg. Den nya lokalgatan inom planområdet ska återställas som byggväg till dess att området byggts ut. Därefter kan grusväg anläggas.

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



Figur 54 Typsektion av vägområde



### **LTA-system**

Berörda fastigheter kommer att förses med lättrycksavlopps system (LTA-system).

En anslutningspunkt kommer att 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.

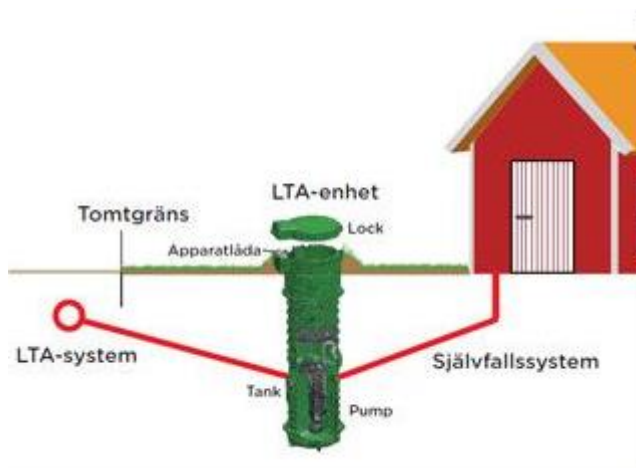
Vid projektering och återställande ska ortens identitet och kulturmiljö beaktas och en plan för hantering av träd i vägområdets närhet tas fram.

### **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.



Figur 55 Illustration av LTA-system.

### **Värme**

Fjärrvärme är inte aktuellt för området.

Boende kan få värme genom egna lösningar som till exempel sol-/jord-/bergvärme eller värmepump. I enlighet med kommunens energiplan bör uppvärmning inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen.

### **EI**

Nätägare i området är Telge Nät. Befintliga luftledningar i närområdet avses markförläggas, vilket bör samordnas med VA-utbygganden.

### **Tele- och fibernät**

Telge Nät - stadsnät är leverantör av fiber.

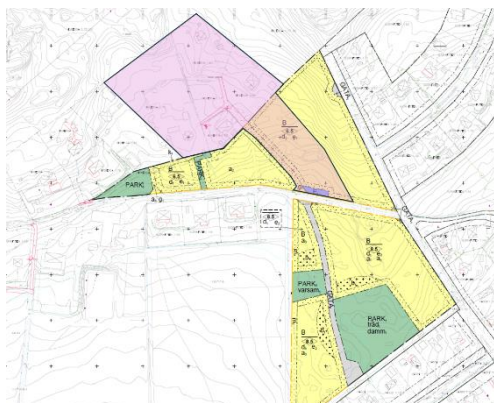
Skanova är ledningsnätsägare för telenätet.

## Avfall/Återvinning

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

Uppsamling av avfall sker redan samordnat i närområdet med gemensamma uppsamlingsplatser för soptunnor. Även tillkommande bebyggelse bör samordna avfallsuppställningen. Samordning har i plankartan möjliggjorts för Vinberga 1:17, 1:67, 1:68, 1:69 och 1:70, samt tillkommande fastigheter på Björnfoten 1:54 som vetter mot infart över kvartersmark. Uppställning av soptunnor får ske inom område markerat med g. Marken runt kärlskåpen bör vara asfaltsbelagd.

För övriga fastigheter sker sophämtning vid fastighetsgräns.



Figur 57 Rosa markering indikerar fastigheter som har möjlighet att samordna sin avfallsinsamling.



Figur 56 Illustration av kärslåp. Källa: teknisk handbok – riktlinjer för avfallshantering, Södertälje kommun, 2019.

## Belysning

Inom ett område som omfattas av detaljplan krävs det bygglov för att för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en lusanordning om: den avsedda användningen av lusanordningen 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).

Belysning är en viktig del för att skapa en säker trafikmiljö där det är lätt att orientera sig. Eventuell ny belysning vid vägar ska utformas och uppfylla krav enligt VGU (vägar och gators utformning). 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.

Belysning som uppförs bör föras med förstärkt nattsänkning, närvarostyrning och avbländning. Detta för att undvika att ljusföroreningar stör djurlivet, främst groddjur. Belysning ska även anpassas och avbländas med hänsyn till insekter och eventuell förekomst

av fladdermöss.

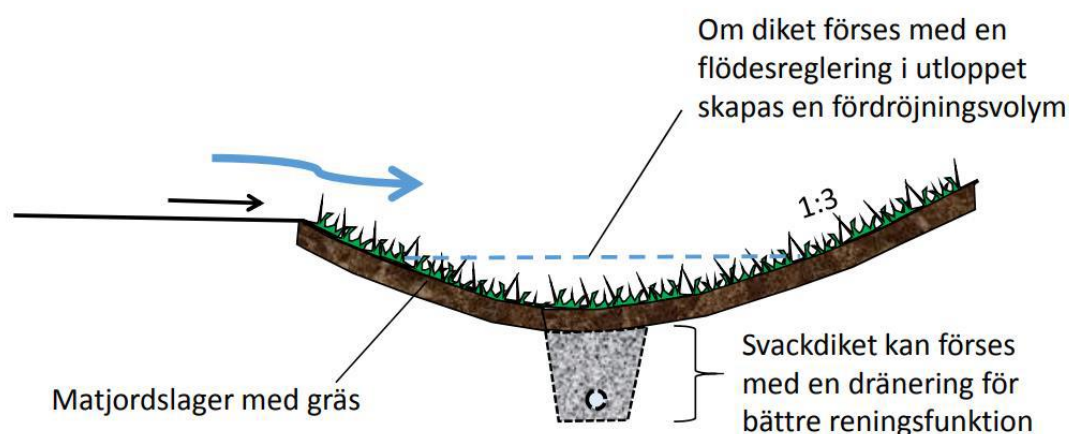
Belysning ska helt undvikas vid groddjursdamm.

## Dagvattenhantering

Att bevara eller anlägga grönområden 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.

Tillrinningen till groddammen (Damm<sub>1</sub>) får inte minskas jämfört med befintlig situation, därför är det viktigt att avrinningsområdet som leds till dammen inte minskas eller att för mycket vatten fördröjs inom ytor uppströms dammen. Dagvattnet föreslås därför att hanteras med ett 3,8 m brett svackdike som leder dagvattnet söderut genom planområdet mot en föreslagen torrdamm (Damm<sub>2</sub>) som i sin tur ansluter till groddammen. Torrdammens fördröjningskapacitet uppgår till 188 m<sup>3</sup>, och kommer bidra med fördröjning vid kraftigare regn än det dimensionerande. De fastigheter som har möjlighet att ansluta till föreslaget svackdike längs planområdets gata föreslås göra det. Till svackdiket leds även gatans dagvatten samt det som inte kan infiltrera i natur- eller parkmark. De fastigheter som på grund av områdets höjdsättning inte kan ansluta till det föreslagna svackdiket föreslås hantera sitt dagvatten genom lokalt omhändertagande på respektive fastighet.

Diket i norra delen av planområdet föreslås förlängas till svackdike. För att stärka möjlighet till infiltration anläggs dämmen. Flödet i diket beräknas kunna uppgå till 87 l/s vid ett 10-årsregn och 185 l/s vid ett 30-årsregn.



Figur 58 Principskiss av svackdike. Källa: Norconsult 2024

För att säkerställa att de föreslagna åtgärderna fungerar över tid behöver skötselplaner tas

fram och tydlig ansvarsfördelning göras och kommuniceras.

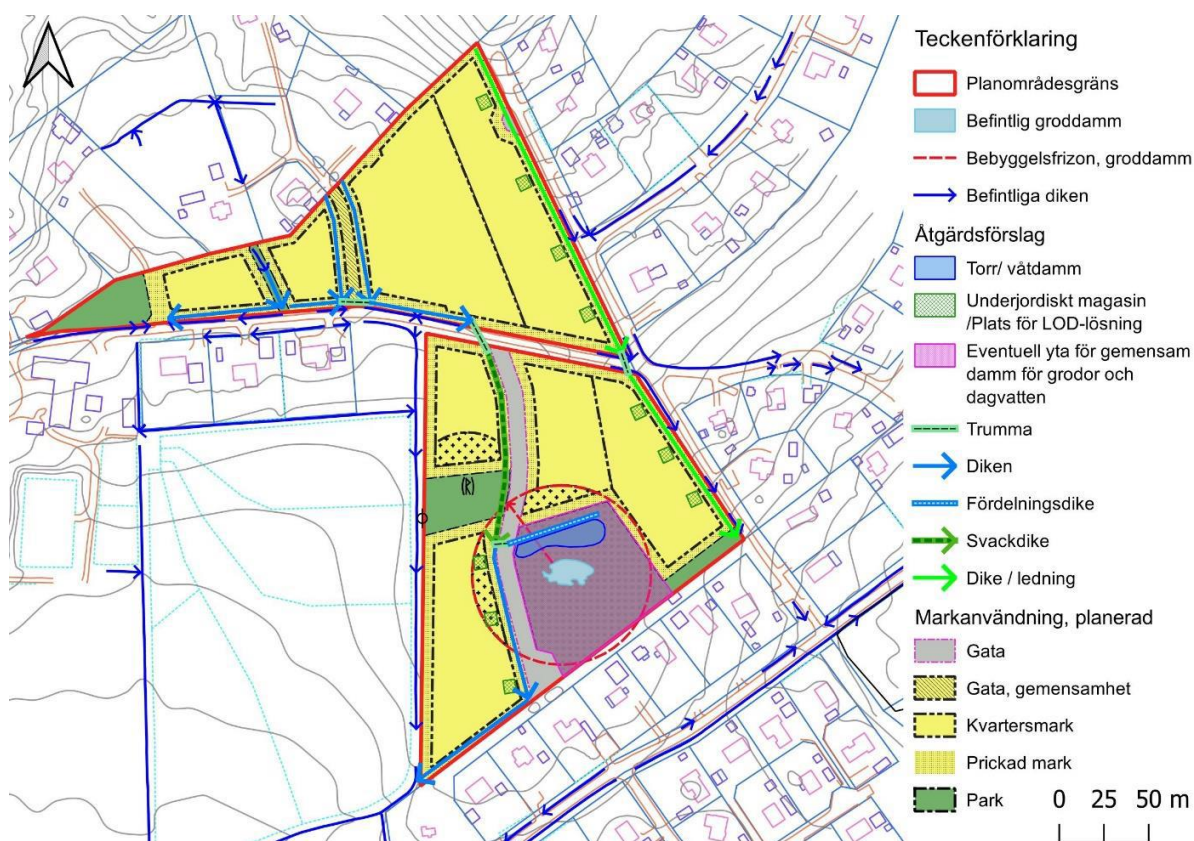
Om området höjdsätts så att inga instängda områden skapas, samt att kvartersmark är högre än anslutande gatemark, kan vägarna användas som flödesstråk vid kraftigare regn än dimensionerande dagvattensystem kan omhänderta. På så sätt bedöms riskerna för skada på liv eller viktiga strukturer som mycket små vid kraftiga regn.

#### 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.

#### Dagvatten kvartersmark

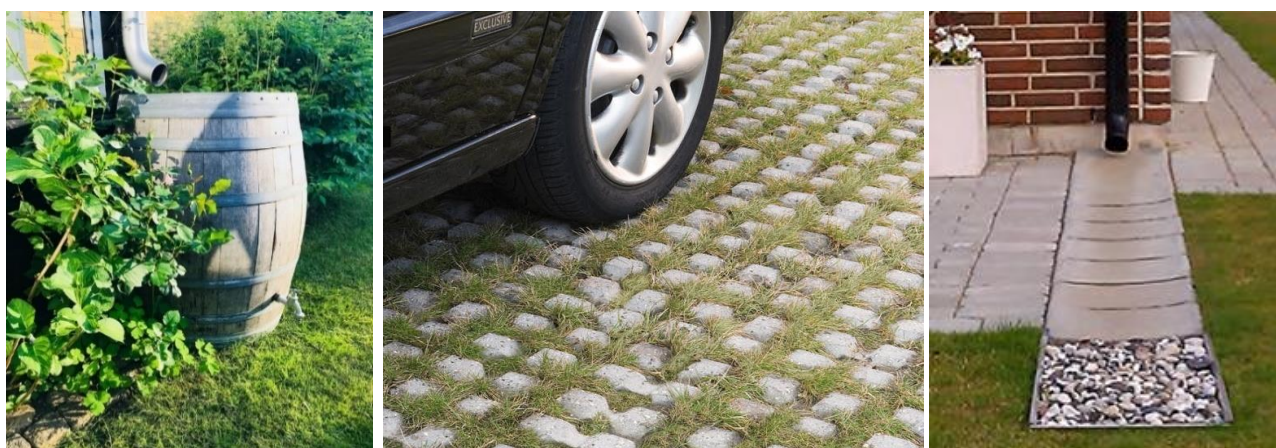
På kvartersmarken förslås dels lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och dels avledning till svackdike. Detaljplanen reglerar även andel hårdgjord yta per fastighet.



Figur 59 Scematisk placering av föreslagna dagvattenåtgärder. Källa: Norconsult, 2024

Fastighetsägare har själva ansvar för att motverka ökade flöden och översvämning inom bostadstomterna, vilket kan uppnås genom relativt enkla åtgärder som tillexempel:

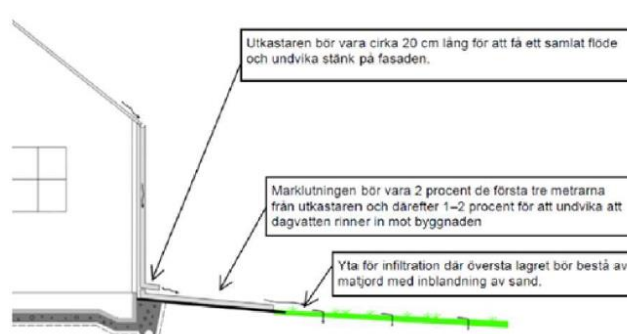
- Att behålla stora träd och växtlighet förhindrar stora dagvattenflöden vid hög nederbörd.
- Användning av genomsläppliga beläggningsmaterial eller luta uppfart mot vegetationsklädd yta för infiltration.
- Ansluta stuprör till utkastare som leder vattnet vidare till vegetationsbädd
- En vattentunna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



Figur 60 Exempel på permeabla utor. Källa: dagvattenutredning, Sigma Civil, 2023

Höjdsättning i anslutning till husfasader inom kvartersmark bör utformas, enligt figur 61, med en utkastare om ca. 20 centimeter och hårdgjord yta i anslutning till utkastare, närmast fasad. Exempelvis kan en ränna leda bort vattnet till en infiltrationsyta.

Marklutningen rekommenderas utföras med 2 procent de första tre metrarna från utkastaren och därefter med 1 – 3 procent för att hindra att vatten rinner in mot byggnaden.



Figur 61 Princip för höjdsättning. Källa: Dagvattenutredning, Sigma civil, 2023

### 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 även vara estetiskt tilltalande. Diken kan beroende på skötsel ha en viktig funktion i att gynna biologisk mångfald samtidigt som de fördröjer och renar vattnet.

Huvudmännen bör ta fram en skötselplan för diken och trummor.

## 3.6 Samhällsservice

### Skola

Vallaskolan ligger ca. 2 kilometer från planområdet och omfattar klasserna (F – 6). År 2021/2022 var det ca 300 elever inskrivna på skolan. Det finns ett politiskt uppdrag om att möjliggöra en F – 9 skola på Vallaskolan.

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

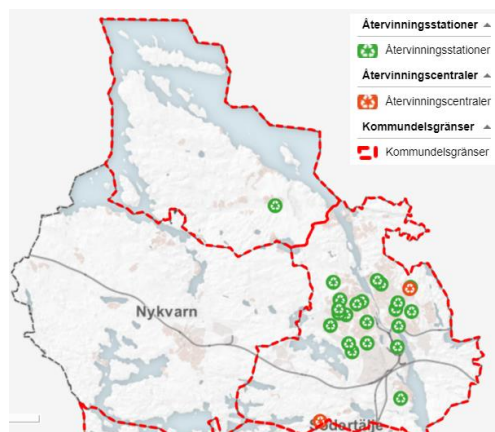
Barn i årskurs 7 – 9 åker buss eller får skjuts till Ronnaskolan i Södertälje tätort.

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

### Återvinningscentraler och återvinningsstationer

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

En ny lagstiftning träder i kraft den 1 januari 2024. Lagstiftningen innebär att kommunen tar över ansvaret för insamling av förpackningsmaterial och kommer samla in förpackningsmaterial vid besöksintensiva platser. Från 2027 är fastighetsnära insamling ett krav.



Figur 62 Återvinningsstation och återvinningscentraler

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

### 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.

Lämpliga platser att placera brevlådor är i anslutning till plats för sopinsamling samt vid den kilformade parken i väster.

## Upplysning

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

# 4. Konsekvenser

## 4.1 Miljökonsekvenser

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Motiveringen är att;

Byggrätter har avvägts utifrån kulturmiljö och planbestämmelser har införts som gynnar tillvaratagande av befintliga värden. Bebyggelsefri zon införts vid groddjursdamm. Ytterligare damm kan anläggas.

### 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.

### Konsekvenser för landskapsbild och kulturmiljö

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

Planförslaget följer rekommenderade förhållningssätt i genomförda kulturmiljöutredningar med undantag från rekommendation om att byggnation endast ska medges i 1,5 våning. Bebyggelse i två våningar medges i den södra delen av planområdet för att premiera ett mindre fotavtryck och möta upp årsringen med sekelskifteshus i Sandviken.

En äldre vägsträckning löper över den södra delen av planområdet. Denna har med tiden omvandlas till en svårforcerad stig som nyttjas för enstaka hundpromenader av boende i närområdet. Stigen löper mellan Lövsjärsvägen och Kjellmora (Väsby 1:95) som är en enskild bostadsfastighet. Eftersom sambandet med Sandviksvägen brutits saknas allmän målpunkt. När en ny grusväg anläggs i denna del av området anses möjligheten till hundpromenader kvarstå och stärkas i och med anläggandet av en PARK.

### **Fornlämning**

Fornlämningen är belägen i planlagd NATUR. Blivande samfälligheter kan lyfta fram fornlämningsmiljön som ett värdebärande element genom att synliggöra den genom att (med varsamhet) hålla fornlämningen fri från sly samt genom att skylta den.

### **Konsekvenser för naturmiljön**

Detaljplanen får inga negativa konsekvenser för naturmiljön då fastigheten är kalhuggen.

Biologisk mångfald kan stärkas genom åtgärder som medför multifunktionalitet kring dagvatten och växtlighet eller slätter i vägkanter. Även plantering av frukt- och bär träd samt anläggande av ängsytor i stället för gräsmattor medför nytta och ger förutsättningar för en långsiktig hållbarhet.

### **Konsekvenser på spridningssamband**

Den största påverkan på spridningssambanden utgörs av pågående och skogsbruk i och 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.

Den barriär av växtlighet som anläggs för att skydda mot allergenspridning anses gynna spridningskorridorer för såväl fågelarter som groddjur.

### **Groddjur**

Att groddjursdammen restaureras förväntas stärka de befintliga värdena på platsen. Även tillkommande damm förväntas stärka groddjurens förutsättningar.

Grönområdena i planområdets södra del utgör viktiga spridningssamband för groddjur mellan dike i åkerkant och groddjursdamm.



### **Påverkan på recipienten**

De dagvattenlösningar som föreslås bedöms vara rimliga sett till kostnader och miljönytta. Ytterligare åtgärder för rening och fördröjning bedöms bli oproportionerligt dyra i förhållande till den beräknade miljönyttan. Renings- och fördröjningsåtgärderna har också dimensionerats på ett sätt som ska gynna groddjuren i de södra delarna av planområdet. Om ytterligare åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten skulle implementeras finns det risk att groddammen inte skulle få tillräckligt med vatten från de uppströms liggande områdena inom detaljplanen.

Med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms en hållbar dagvattenhantering kunna uppnås med avseende på rening och fördröjning. Med föreslaget system kan ett framtida klimatanpassat 10-årsregn fördröjas till ett befintligt 10-årsregn. 10 mm av nederbörden kan också fördröjas inom planområdet.

Dagvattnet bedöms kunna renas tillräckligt för att planområdets planerade bebyggelse inte ska äventyra möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna för Mälaren på ett negativt sätt. I planerad situation förväntas halterna och mängderna av fosfor, zink, krom, nickel, kvicksilver och PAH16 att öka jämfört med idag. Ökningen bedöms dock inte på ett allvarligt sätt äventyra möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna för näringsämnen baserat på utspädningseffekter.

Dike i norr avses förlängas och ledas vidare till torrdamm (Damm<sub>2</sub>) Möjligheten för infiltration av dagvatten ska även förbättras genom att anlägga dämmen och på så sätt sänka flödes hastigheten i diket. Höga krav på driften av det nya diket samt nedströms diken kvarstår för att uppdämning i diket ej ska ske.

Om området höjdsätts så att inga instängda områden skapas, samt att kvartersmark är högre än anslutande gatumark, kan vägarna användas som flödesstråk vid kraftigare regn än dimensionerande dagvattensystem kan omhänderta. På så sätt bedöms riskerna för skada på liv eller viktiga strukturer som mycket små vid kraftiga regn.

I planområdets västra kant finns ett dike med biotopskydd, vilket i sin tur leds vidare till ett område som omfattas av markavvattningsföretag. Vattenföring till diket ska ej förändras på grund av planerad exploatering. Den årliga avrinningen från planområdet kommer öka till följd av den planerade exploateringen, men med hjälp av föreslaget dagvattensystem bör dikena nedströms planområdet ej påverkas.

### **Påverkan på grundvattnet**

Grundvattnet förväntas inte påverkas negativt.

## 4.2 Sociala konsekvenser

### Sociala värden och tillgänglighet

I och med att bebyggelse föreslås på ett tidigare kalhugget område som avgränsas av Björnfotsvägen i öster och genomskärs av Lövskärsvägen ökar den upplevda tryggheten i området. Bebyggelse på båda sidor om vägen skapar så kallade informella observatörer vilket gör att förbipasserande upplever en större trygghet. I och med att gaturummet kommer upplevas som mer omhändertaget då det omges av häckar och staket som omgärdar trädgårdar kommer upplevelsen av gaturummet att stärkas.

Området ingår även i ett större område med högt socioekonomiskt index. Detta innebär att platser för möten är särskilt angelägna för att möjliggöra möten över socioekonomiska gränser. De sociala värdena i denna plan består av platser för möten vid groddammen och vid fornlämningen. Dessa platser bör markeras med skyltning så att värdena på platsen synliggörs och förmedlas.

Arkitekturen har en viktig roll i hur platsen upplevs.

### Barnperspektiv

En barn- och ungdomsdialog har genomförts i samband med planändring av Sandviken, etapp 1 och planläggning av Sandviken, etapp 2. Föreslagen planändring anses inte påverka det som framkommit i denna negativt. Barnen har i genomförd dialog bland annat uttryckt att kalhygget upplevs som otryggt och genom att läka ihop platsen med bostadshus anses upplevd trygghet stärkas.

Om groddjursdammen utvecklas till en inbjudande plats kan den tjäna som en plats för barn att lära sig mer om naturen. Även fornlämningen kan förmedla förståelse för platsens tidsdjup.

Planläggningen förändrar inte platser där barnen vistas så som de egna trädgårdarna eller i skogen som omger planområdet.

Då planområdet ligger nära skogsområden och rekreationsområde finns goda förutsättningar för spontan lek och utevistelse.

### Förbättrade förutsättningar för kollektivtrafik

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

## 4.3 Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet genomförs med plankostnadsavtal och innebär inga negativa konsekvenser för kommunen.

# 5. Genomförande

## 5.1. Organisatoriska frågor

### Tidplan för genomförande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande och har en preliminär tidplan.

Samråd	kvartal 1 2025
Granskning	kvartal 4 2025
Antagande	kvartal 2 2026
Laga kraft, tidigast*	kvartal 2 2026
Byggstart allmän plats, tidigast	kvartal 3 2026
Byggstart kvartersmark, tidigast	kvartal 3 2028

*\*under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

### Genomförandetid

Genomförandetiden är sju (7) år för allmän plats (GATA, NATUR och PARK) efter den dag detaljplanen får laga kraft. Genomförandetiden för kvartersmark med bestämmelsen B (bostadsändamål) är fem (5) år och börjar gälla två (2) år efter den dag detaljplanen får laga kraft (4 kap. 21 § PBL). Motiveringen till förskjuten genomförandetid för kvartersmark är att vatten och spillvattenledningar samt allmän plats ska vara utbyggt innan bygglov ges för nybyggnad av bostäder.

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

### Huvudmannaskap

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

Inom detaljplanen föreslås enskilt huvudmannaskap för allmän plats, i plankartan redovisad med användningen GATA, NATUR och PARK. Följande särskilda skäl till enskilt huvudmannaskap föreligger:

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

- Detaljplanen medger endast ett mindre tillskott av nya fastigheter till området.
- Stora delar av omkringliggande vägnät har en organiserad förvaltning genom en gemensam snöplogsförening som områdets vägföreningar och samfällighetsföreningar använder.
- Befintliga vägföreningar i området har genom sina representanter under detaljplaneprocesserna för Sandviken, etapp 1 och 2 förordat enskilt huvudmannaskap.
- Detaljplanen syftar till att i så stor utsträckning som möjligt förhålla sig till den ursprungliga karaktären vad avser bebyggelse-, väg- och grönstruktur i området. Områdets ursprungliga karaktär och kulturmiljö kan bibehållas i större utsträckning med ett enskilt huvudmannaskap.
- De boende i området har framfört önskemål om enskilt huvudmannaskap.
- Kommunen eftersträvar en lika behandling mellan olika jämförbara områden vad avser val av huvudmannaskap. Ett flertal intilliggande områden för fritidshus och permanentbostäder har enskilt huvudmannaskap.
- Det saknas naturområden av större allmänt intresse inom området.
- Det saknas kommunala besöksmål (exempelvis förskola) inom området.
- Kommunen blir huvudman för vatten- och spillvattenledningar inom planområdet.
- I intilliggande befintlig byggnadsplan för Sandviken etapp 1 har allmän plats enskilt huvudmannaskap.
- I omkringliggande områden som omfattas av pågående detaljplaneprocesser för Sandviken, etapp 1 och 2, föreslås enskilt huvudmannaskap för allmän plats

### **Huvudman för VA**

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

### **Ansvarsfördelning**

#### **Allmän plats**

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av allmän plats i enlighet med detaljplanen. Kommande fastighetsägare ansvarar för framtida drift och underhåll inom allmän plats. Innan arbeten påbörjas ansvarar exploatören för att erforderliga tillstånd och lov är beviljade.

### **Vatten och spillvatten**

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten utökas för att omfatta detaljplaneområdet. Kommunen, genom Telge Nät, ansvarar för att bygga ut det allmänna ledningsnätet med tillhörande anläggningar i området samt för framtida drift och underhåll. Telge Nät ansvarar för utbyggnad fram till anvisad förbindelsepunkt som i normalfallet upprättas 0,5 meter utanför respektive fastighetsgräns.

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

Exploatören ansvarar för ledningsdragning inom kvartersmarken, från förbindelsepunkten fram till de byggnader som ska anslutas.

### **Dagvatten**

För befintligt svackdike som avleder dagvatten från fastigheter norr om planområdet ansvarar berörda fastighetsägare. Ansvarsfördelning för dagvattenhanteringen kan fastställas genom bildande av gemensamhetsanläggning. I övrigt ansvarar respektive fastighetsägare för omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten.

### **Elförsörjning, telenät, fibernät**

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

Ledningsägarna för el-, tele- och fibernäten ansvarar för eventuell flytt av befintliga ledningar och utbyggnad av eventuella nya ledningar inom planområdet.

### **Kvartersmark**

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för att uppföra byggnader och anläggningar inom kvartersmark. Det omfattar även parkering, utfarter, lek- och planteringsytor, anläggningar för omhändertagande av dagvatten samt servisledningar från anvisade förbindelsepunkter till husen. Exploatören ansvarar för att ansöka om erforderliga tillstånd och lov som krävs för anläggande och utförande av åtgärder inom kvartersmark.

### **Ansökan om fastighetsbildning**

Exploatören ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder för allmän platsmark och kvartersmark. Exempel på nödvändiga åtgärder innefattar fastighetsreglering, avstyckning och bildning eller omprövning av gemensamhetsanläggningar och servitut.

Exploatören ansvarar för att genomföra fastighetsbestämning av osäkra fastighetsgränser under planarbetet.

Ledningsägarna ansvarar, vid behov, för ansökan om lantmåteriförrättning för eventuell ledningsrätt eller andra nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder.

### **Fornlämningar**

Fornlämningar ägs av den som äger marken, men markägaren behöver ändå tillstånd av länsstyrelsen om denne vill göra ett ingrepp i fornlämningen, till exempel 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).

### **Avtal**

#### **Plankostnadsavtal**

Ett plankostnadsavtal har tecknats med exploatören som reglerar kostnader för framtagande av detaljplanen.

#### **Exploateringsavtal**

Inför detaljplanens antagande avses ett exploateringsavtal upprättas mellan Södertälje kommun och fastighetsägaren (exploatören) som reglerar frågor kring detaljplanens genomförande samt ansvars- och kostnadsfördelning. Avtalet ska bland annat innehålla tidplan för utbyggnad, fastighetsrättsliga bestämmelser, bestämmelser om anläggningarnas utförande, ersättningsfrågor med mera. Exploateringsavtalet ska tecknas innan detaljplanens antagande.

## **5.2. Fastighetsrättsliga frågor**

### **Markägoförhållanden**

Planområdet omfattar fastigheten Björnfooten 1:54 som är privatägd.

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen får laga kraft. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse samt indragning av vatten och spillvatten.

I anslutning till planområdet finns osäkra fastighetsgränser till följd av att fastigheter har tillkommit genom avsöndring. Även samfälliga fastigheter kan ofta ha osäkra gränser och intolkade lägen i kartunderlag. För att fastställa osäkra fastighetsgränser behöver en

fastighetsbestämning göras av lantmäterimyndigheten, vilket kan vara nödvändigt för att olika fastighetsbildningsåtgärder ska kunna genomföras, exempelvis avstyckning och fastighetsreglering.

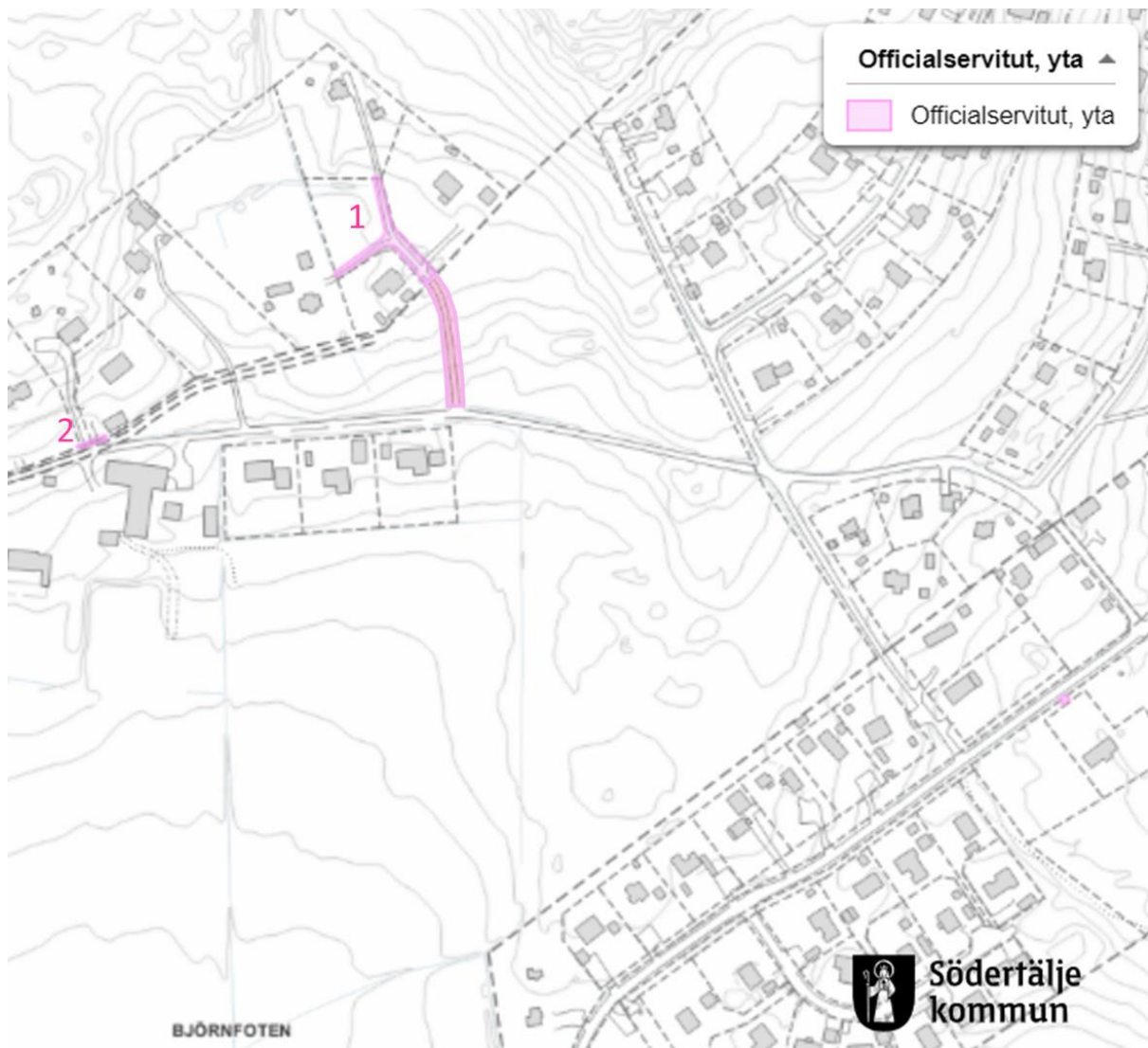
Exploatören ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, exempelvis fastighetsbestämning, avstyckningar, fastighetsregleringar, bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder.

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

### **Servitut**

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet och gäller oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan exempelvis avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom civilrättsligt avtal mellan två fastighetsägare (avtalsservitut). Officialservitut skrivs in i fastighetsregistret. Även avtalsservitut kan, men måste inte, skrivas in i fastighetsregistret. Det betyder att ytterligare rättigheter utöver vad som redovisas i fastighetsregistret kan finnas och vara gällande.

I anslutning till planområdet finns två befintliga officialservitut registrerade, se nedan, figur 63.



Figur 63 Officialservitut inom planområdet.

**1. 01-YTH-416.1, Officialservitut för väg**

Servitutet belastar Vinberga 1:17 och Björnfoten 1:54 till förmån för Vinberga 1:67, 1:68, 1:69 och 1:70. Vägområdet över Björnfoten 1:54 finns inte registrerat i fastighetsregistret och dess läge har tolkats i figuren ovan.

Ingen åtgärd krävs som direkt följd av den nya detaljplanen. Tillfartsvägens läge inom planområdet bekräftas med prickmark.

**2. 0181K-55/2000.1, Officialservitut för väg**

Servitutet belastar Björnfoten 1:54 till förmån för Vinberga 1:77 och 1:78. Ingen åtgärd krävs som direkt följd av den nya detaljplanen.

Tillfartsvägens läge inom planområdet bekräftas med prickmark.



### **Behov av nya servitut**

Befintlig infartsväg till fastigheten Vinberga 1:22 går inom planområdet över Björnfoten 1:54 men saknar inskriven rättighet. Rättighet till infartsväg bör säkerställas genom exempelvis servitut. I detaljplanen säkras befintlig infartsväg med rättighetsområde för servitut (j<sub>1</sub>).

### **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 genom förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av ledningsrättslagen (1973:1144).

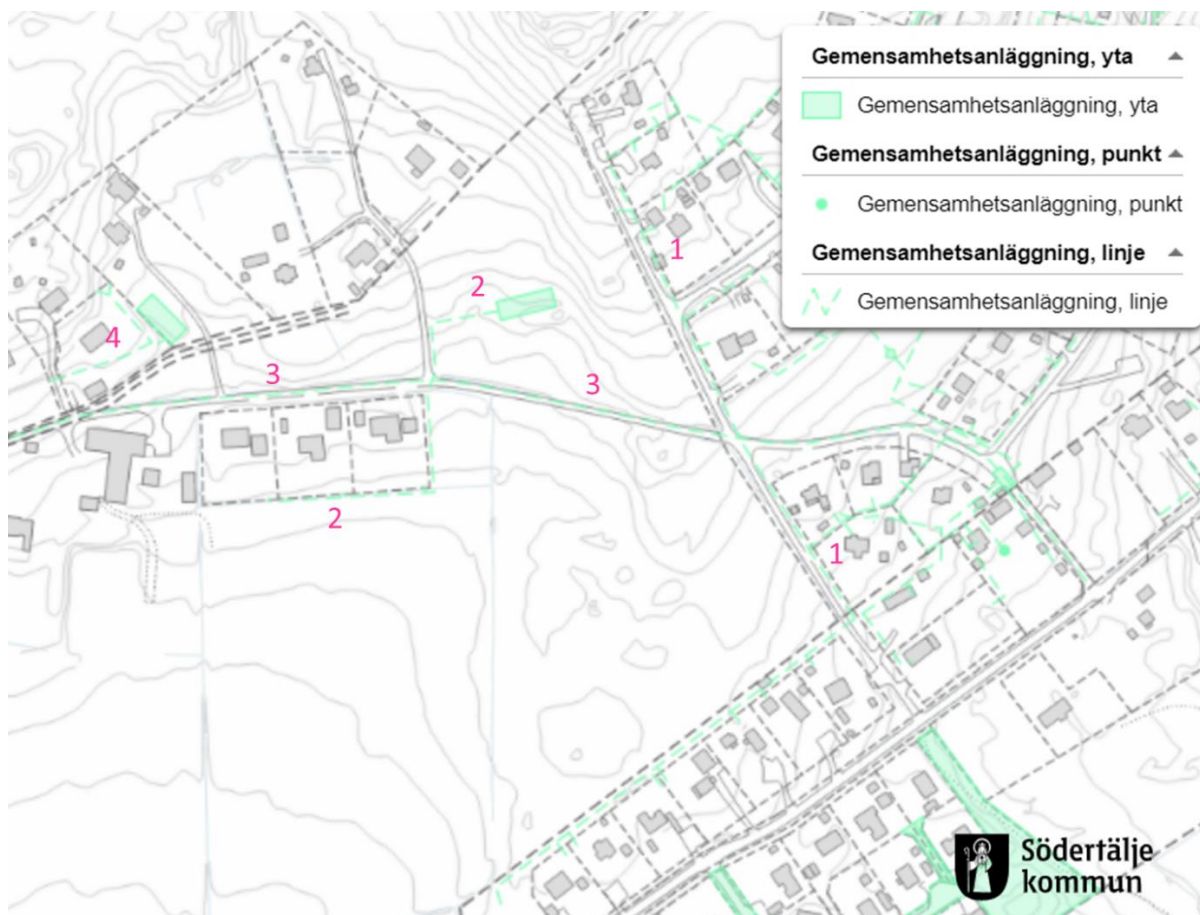
Inom planområdet finns inga befintliga ledningsrätter.

Berörda ledningshavare ansvarar för att trygga åtkomsten till sitt ledningsnät genom exempelvis avtal eller ledningsrätt.

### **Gemensamhetsanläggningar**

En gemensamhetsanläggning (GA) är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen (1697:1149). I beslutet (så kallat anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (exempelvis en gemensam väg, garage eller gård).

Inom/i anslutning till planområdet finns fyra befintliga gemensamhetsanläggningar, se nedan, figur 64.



Figur 64 Gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

### 1. Björnfoten GA:1 (sjövattnenanläggning)

**Ändamål:** Vattenledningssystem med pumphus, elektriska installationer m.m.

**Förvaltningsform:** Förvaltas av Björnfoten-Väsby Vattenverksamfällighet.

**Deläggande fastigheter:** BJÖRNFOTEN 1:12, 1:13, 1:14, 1:15, 1:16, 1:17, 1:18, 1:19, 1:20, 1:21, 1:22, 1:23, 1:24, 1:25, 1:26, 1:27, 1:28, 1:29, 1:30, 1:31, 1:32, 1:33, 1:34, 1:35, 1:36, 1:37, 1:38, 1:39, 1:40, 1:41, 1:42, 1:43, 1:44, 1:45, 1:46, 1:47, 1:48, 1:49, 1:50, 1:51. VÄSBY 1:95, 1:127, 1:128, 1:129, 1:130, 1:131, 1:133, 1:134.

#### Om gemensamhetsanläggningen:

Gemensamhetsanläggningen omfattar en sjövattnenanläggning som förser dess medlemmar med ytvatten från Mälaren för bevattning.

#### Fastighetsrättsliga konsekvenser:

Ingen åtgärd krävs som direkt följd av den nya detaljplanen.

### 2. Björnfoten GA:5 (avloppsanläggning)

**Ändamål:** Avloppsanläggning

**Förvaltningsform:** Delägarförvaltning

**Deläggande fastigheter:** BJÖRNFOTEN 1:60, 1:61, 1:62

**Om gemensamhetsanläggningen:**

Gemensamhetsanläggningen omfattar en gemensam avloppsanläggning inom Björnfoten 1:54 för delägande fastigheter.

**Fastighetsrättsliga konsekvenser:**

Detaljplanens genomförande förutsätter att anläggningen avvecklas och gemensamhetsanläggningen upphävs, vilket kan ske när delägande fastigheter har anslutits till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Åtgärden förutsätter att berörd sakägare ansöker om förrättning hos Lantmäterimyndigheten.

**3. Vinberga GA:1 (Lövsjärsvägen)**

**Ändamål:** Väg

**Förvaltningsform:** Förvaltas av Hammarby-Vinberga samfällighetsförening

**Delägande fastigheter:** ASKA 1:16, BJÖRNFOTEN 1:6, 1:8, 1:13-1:51, 1:53, 1:54, 1:56-1:62, TALLTORP 4:1-4:3, 5:1, 6:1, VINBERGA 1:3, 1:11-1:13, 1:15, 1:17, 1:18, 1:20, 1:22, 1:27-1:29, 1:65-1:74, 1:77-1:82, 2:3, 2:6-2:10, 2:12, 2:14-2:24, 3:1, 3:2, 3:7-3:12, 4:1, 4:12-4:19, 6:1, 6:2, 6:5-6:7, VÄSBY 1:78, 1:144.

**Övriga delägare:** Byggnad på VINBERGA 6:1, byggnad på VINBERGA 4:1

**Om gemensamhetsanläggningen:**

Gemensamhetsanläggningen omfattar Lövsjärsvägen, för vilken samfällighetsföreningen erhåller bidrag från Trafikverket för underhåll med krav på att bland annat sly röjs två meter på var sida om vägbanan.

**Fastighetsrättsliga konsekvenser:**

Lövsjärsvägen ligger utanför planområdet och intilliggande ytor har avsatts för att säkerställa utrymmen för drift och underhåll längs vägen.

Lantmäteriförrättning pågår. I detaljplanen avsätts markområden för allmän plats GATA med syfte att möjliggöra utökning av gemensamhetsanläggningen för förbättrad svängradie och siktlinje mot Björnfotsvägen, men ingen åtgärd krävs som direkt följd av den nya detaljplanen. Eventuella åtgärder förutsätter att berörd sakägare ansöker om förrättning hos Lantmäterimyndigheten.

**4. Vinberga GA:8 (avloppsanläggning och väg)**

**Ändamål:** Avlopp och väg

**Förvaltningsform:** Delägarförvaltning

**Delägande fastigheter:** VINBERGA 1:13, 1:22, 1:77, 1:78.

**Om gemensamhetsanläggningen:**

Gemensamhetsanläggningen omfattar en gemensam avloppsanläggning och rätt till väg inom Vinberga 1:22 och 1:78 för delägande fastigheter.

**Fastighetsrättsliga konsekvenser:**

Detaljplanen befäster befintlig anslutningsväg till Vinberga 1:22 över Björnfoten 1:54. Övriga delägande fastigheter har separata angöringar till Lövsjärsvägen och rättigheten till väg i gemensamhetsanläggningen nyttjas inte. När delägande fastigheter har anslutits till det kommunala vatten- och spillvattennätet bedöms avloppsanläggningen kunna avvecklas och gemensamhetsanläggningen därefter upphävas. Åtgärden förutsätter att berörd sakägare ansöker om förrättning hos Lantmäterimyndigheten.

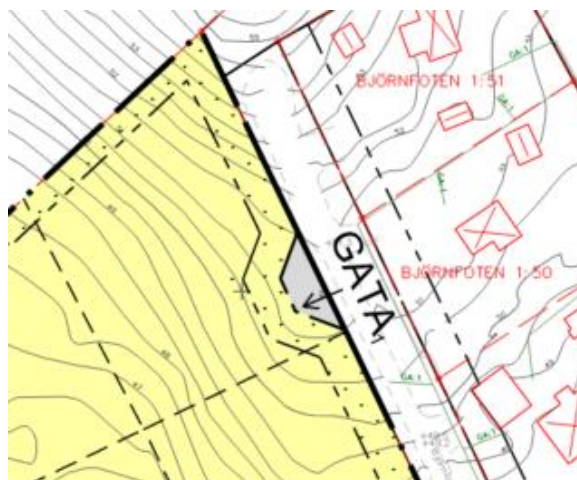
### **Björnfoten 1:52 (Björnfotsvägen)**

**Ändamål:** Allmän plats VÄG och GRÖNOMRÅDE

**Förvaltningsform:** Ägs och förvaltas av Björnfotens tomtägareförening

### **Om fastigheten:**

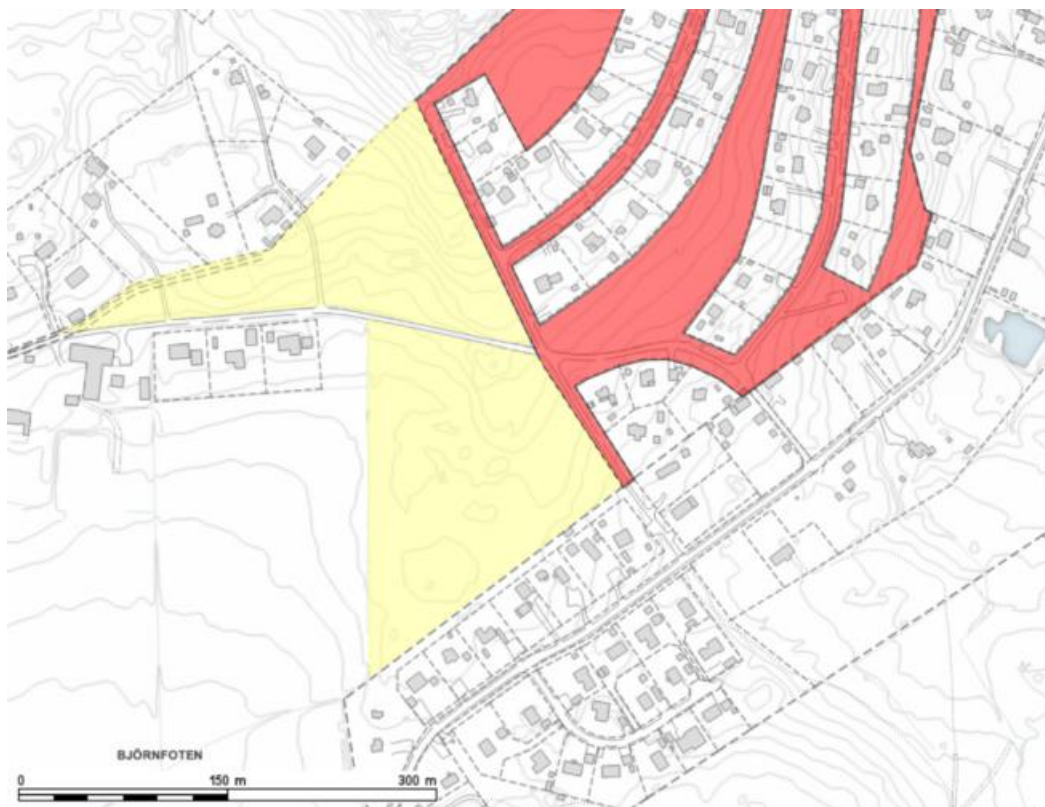
Fastigheten Björnfoten 1:52 ägs och förvaltas av Björnfotens tomtägareförening och kan betraktas som en gemensamhetsanläggning med samfällighetsföreningsförvaltning. Föreningen ansvarar för vägar och grönområde inom fastigheten, där bland annat Björnfotsvägen, som angränsar till planområdet, ingår.



*Figur 65 Allmän plats GATA för vändplan föreslås i anslutning till Björnfotsvägen.*

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser:**

Allmän plats GATA föreslås inom planområdet i anslutning till Björnfotsvägen, vilket möjliggör utökning av föreningens ansvarsområde med en vändplan på Björnfotsvägen för förbättrad vägstandard och ökad trafiksäkerhet. Åtgärden förutsätter att berörd sakägare ansöker om förrättning hos Lantmäterimyndigheten.



Figur 66 Del av fastigheten Björnfoten 1:52 som angränsar planområdet rödmarkerad och ungefärlig avgränsning för detaljplanen gulmarkerad.

### **Behov av nya gemensamhetsanläggningar**

Inom detaljplanen föreslås enskilt huvudmannaskap för allmän plats (GATA och PARK). Det innebär att gemensamhetsanläggningar behöver bildas genom lantmäteriförrättning för att säkerställa framtida ansvar och kostnadsfördelning för drift och underhåll av den allmänna platsmarken som i dagsläget inte redan omfattas av gemensamhetsanläggning.

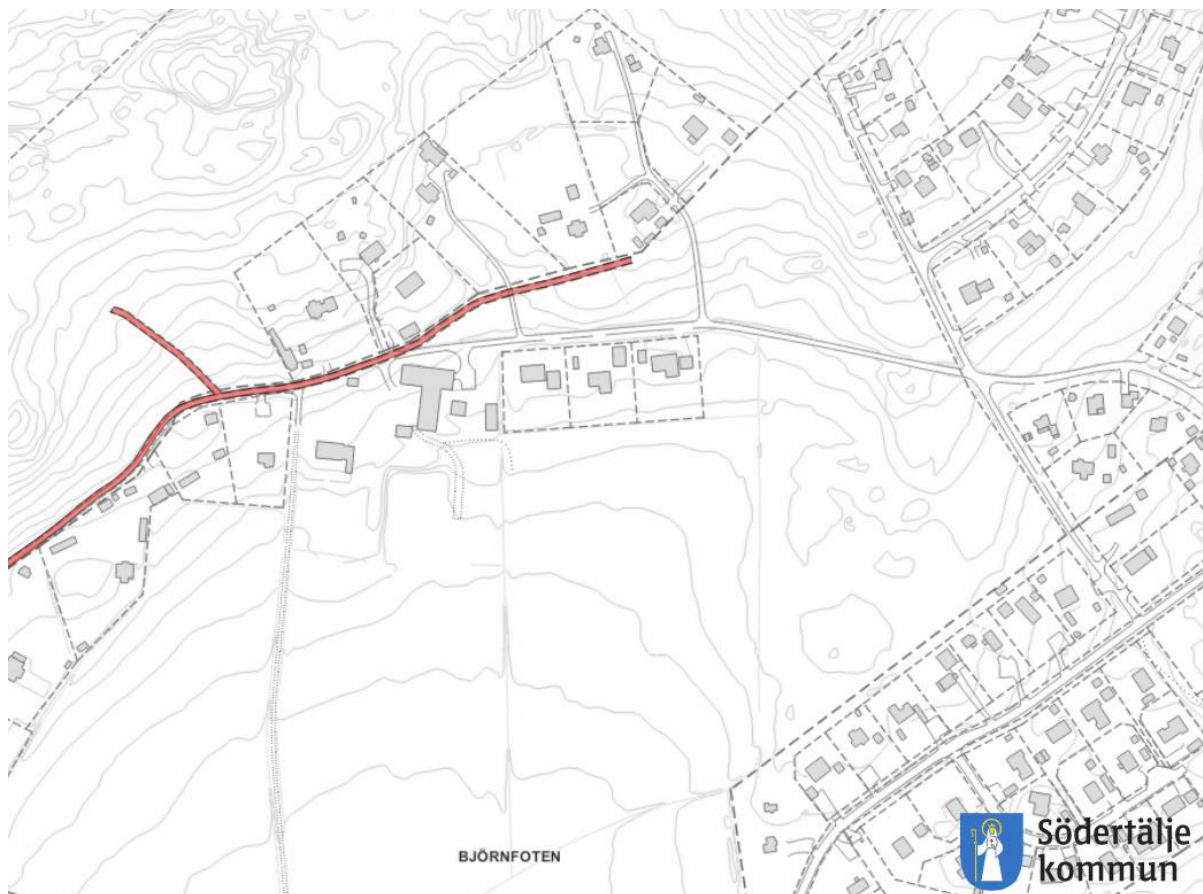
Beroende på hur framtida fastighetsindelning kommer se ut kommer det även bli aktuellt att bilda nya gemensamhetsanläggningar för enskilda ändamål, exempelvis kvartersgator, gemensamma ledningar och utrymmen för avfallshantering. Detaljplanen anger markreservat för gemensamhetsanläggning för gemensam avfallshantering (g). I övrigt bedöms frågorna kunna hanteras i samband med fastighetsbildning.

Exploatören ansvarar för att ansöka om att bilda nya gemensamhetsanläggningar som behövs för detaljplanens genomförande.

### **Marksamfälligheter**

En marksamfällighet är ett markområde som ägs gemensamt av flera fastigheter. En marksamfällighet kan antingen förvaltas genom delägarförvaltning eller genom en samfällighetsförening.

Inom planområdet finns en befintlig marksamfällighet, Vinberga S:2, för ändamålet VÄG, se nedan, figur 67. Den del av Vinberga S:2 som är belägen inom planområdet följer inte befintlig väg och föreslås som allmän platsmark NATUR och PARK samt kvartersmark för bostäder. I samband med detaljplanens genomförande föreslås den del av Vinberga S:2 som är belägen inom planområdet regleras till Björnfoten 1:54 eller de fastigheter som bildas i enlighet med detaljplanen.



Figur 67 Vinberga S:2 inom planområdet är rödmarkerad.

## 5.3. Ekonomiska frågor

### Avgifter och taxor

#### Plankostnader

Planarbetet bekostas av exploatören enligt tecknat plankostnadsavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

#### Kostnader för lantmäteriförrättningar

Lantmäterimyndigheten tar ut kostnader för förrättningar utifrån fastställd taxa. Kostnader för att bilda, eller ompröva befintliga, gemensamhetsanläggningar hanteras genom anläggningsförrättning där lantmäterimyndigheten beslutar om hur förrättningskostnaderna ska fördelas mellan berörda fastighetsägare utifrån andelstal. Övriga förrättningar, exempelvis

avstyckningar och fastighetsregleringar, ska bekostas av exploatören.

#### **Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser**

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av den som söker lovet, enligt vid var tidpunkt gällande taxor.

#### **Anslutningsavgifter**

Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fiber och ev. fjärrvärme betalas av fastighetsägaren till respektive ledningsägare enligt vid var tidpunkt gällande taxor.

Avgifter för avfallshantering bekostas av fastighetsägaren.

### **Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader**

#### **Kostnader för allmän plats**

Inom planområdet föreslås enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark (GATA, PARK och NATUR), vilket innebär att utbyggnad, drift och underhåll bekostas av fastighetsägarna i området. Där allmän platsmark omfattas av gemensamhetsanläggning bekostas åtgärderna gemensamt av de fastighetsägare som är delägare i gemensamhetsanläggningen utifrån de andelstal som fastställs i anläggningsbeslutet av lantmäterimyndigheten. För allmän platsmark som ännu inte omfattas av gemensamhetsanläggning bör sådan bildas. Ansökan om att bilda gemensamhetsanläggning görs till lantmäterimyndigheten.

Utbyggnad av allmän plats (GATA och PARK) i enlighet med detaljplanen och som är nödvändig för detaljplanens genomförande ska bekostas av exploatören.

#### **Kostnader för kvartersmark**

Kostnader för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren (exploatören).

Kostnader för avveckling av befintlig avloppsanläggning inom planområdet som omfattas av gemensamhetsanläggningen Björnfoten GA:5 regleras genom överenskommelse mellan exploatören och berörda rättighetshavare alternativt genom lantmäteriförrättning för gemensamhetsanläggningens upphävande.

#### **Kostnader för vatten och spillvatten**

Planområdet kommer anslutas till kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Anläggande, drift och underhåll av allmänna vatten- och spillvattenledningar bekostas av Telge Nät, som i sin tur finansieras av anslutningsavgifter från fastighetsägaren (exploatören).

Anläggningsavgift ska erläggas av fastighetsägaren enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa när förbindelsepunkt finns upprättad och fastighetsägaren har informerats om detta. Den vid varje tillfälle gällande taxan finns tillgänglig på Telge Nätets hemsida, <https://www.telge.se/>.

Kostnader för omläggningar av befintliga ledningar och tillhörande anläggningar som uppkommer till följd av exploateringen ska bekostas av exploatören och regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

För anslutande ledningar inom kvartersmark ansvarar och bekostar fastighetsägaren (exploatören) för utbyggnad, drift och underhåll.

#### **Kostnader för elförsörjning, telenät och fibernät**

Respektive ledningsägare ansvarar för nyläggning och eventuella omläggningar av ledningar och tekniska anordningar. Genomförandeavtal kan komma att ingås mellan exploatören och respektive ledningsägare avseende ansvars- och kostnadsfördelning för gemensamma arbeten, eventuella ledningsflyttar samt anläggningar som ska upplåtas på allmän platsmark och ska ingå i utbyggnaden av allmänna anläggningar. Kostnader för omläggning av befintliga ledningar som uppkommer till följd av utbyggnad av vatten- och spillvattennätet bekostas av den som orsaker åtgärden.

Exploatören bekostar anslutningar till bredband, el- och telenät.

#### **Kostnader för dagvattenhantering**

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. 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 delägande fastighetsägare genomförande, drift och underhåll av dagvattenanläggningarna.

Den enskilda fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom sin fastighet.

#### **Värdeökningar**

I samband med att detaljplanen får laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för tillkommande byggrätter på fastigheten Björnfoten 1:54. Exploatören äger fastigheten och kommer därmed tillgodogöra sig värdeökningen.

#### **Inlösen och ersättning**

Detaljplanens genomförande innebär att mark som ska utgöra allmän plats ska lösas in samt mark för allmänna ledningar behöver upplåtas. Fastighetsägare som upplåter eller blir av med mark har rätt till kompensation.

#### **Kostnader för markåtkomst**

Fastighetsägare som upplåter alternativt avstår mark för allmän plats har rätt till



komensation. För allmän plats med enskilt huvudmannaskap som upplåts för gemensamhetsanläggning erhåller berörda fastighetsägare ersättning från de fastighetsägare som ska delta i gemensamhetsanläggningen. Ersättning för markåtkomst bestäms genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare alternativt av lantmäterimyndigheten utifrån en värdering i samband med anläggningsförrättningen.

Ersättning för markåtkomst för att bilda ledningsrätt för allmänna ledningar inom allmän platsmark och kvartersmark bestäms genom överenskommelse med berörda fastighetsägare alternativt av lantmäterimyndigheten i samband med förrättningen.

När lantmäterimyndigheten beslutar om ersättning för markåtkomst avseende allmän plats eller allmänna ledningar görs det genom en värdering utifrån samma principer som vid expropriation. Det innebär att ersättningen ska motsvara den marknadsvärdesminskning som uppstår i samband med upplåtelsen eller överlåtelsen. Därtill betalas ett tillägg om 25 procent på ersättningen.

Ersättning för fastighetsregleringar avseende markområden som utgör kvartersmark bestäms genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare alternativt av lantmäterimyndigheten utifrån en värdering i samband med förrättningen. Ersättning bestäms i dessa fall utifrån principerna om vinstdelning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988).

## 5.4. Tekniska frågor

### Tekniska utredningar

Följande tekniska utredningar har utförts till underlag för detaljplanen. Ytterligare utredningar och/eller kompletterande utredningar kan behövas efter samråd.

- Naturvärdesinventering
- Groddjursinventering
- Dagvattenutredning
- Arkeologisk utredning
- Översiktlig geoteknisk utredning
- Riskutredning allergener
- Kulturmiljöinventering

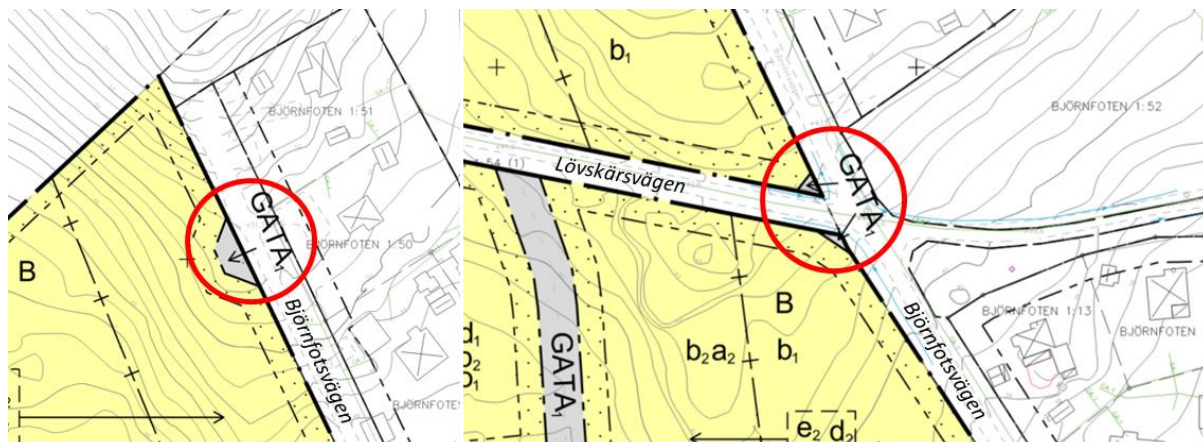
### Vägar

Planområdet ansluter till de befintliga vägarna Lövskärsvägen och Björnfotsvägen.

Detaljplanen möjliggör förbättring av vägstandarden och trafiksäkerheten genom att avsätta markområden för allmän plats GATA på Björnfotsvägen för att möjliggöra en vändplan samt i korsningen mellan Lövskärsvägen och Björnfotsvägen för att möjliggöra ökad svängradie och sikt i korsningen, se nedan, figur 68.

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av tillkommande lokalgata. Respektive huvudman för

Lövskärsvägen och Björnfotsvägen beslutar om övriga åtgärder och behöver i så fall bekosta dessa.



Figur 68 Områden inom planområdet som föreslås som allmän plats GATA. Till vänster: Vändplan i anslutning till Björnfotsvägen. Till höger: Utökat vägområde för ökad svängradie och förbättrad sikt i korsningen mellan Lövskärsvägen och Björnfotsvägen.

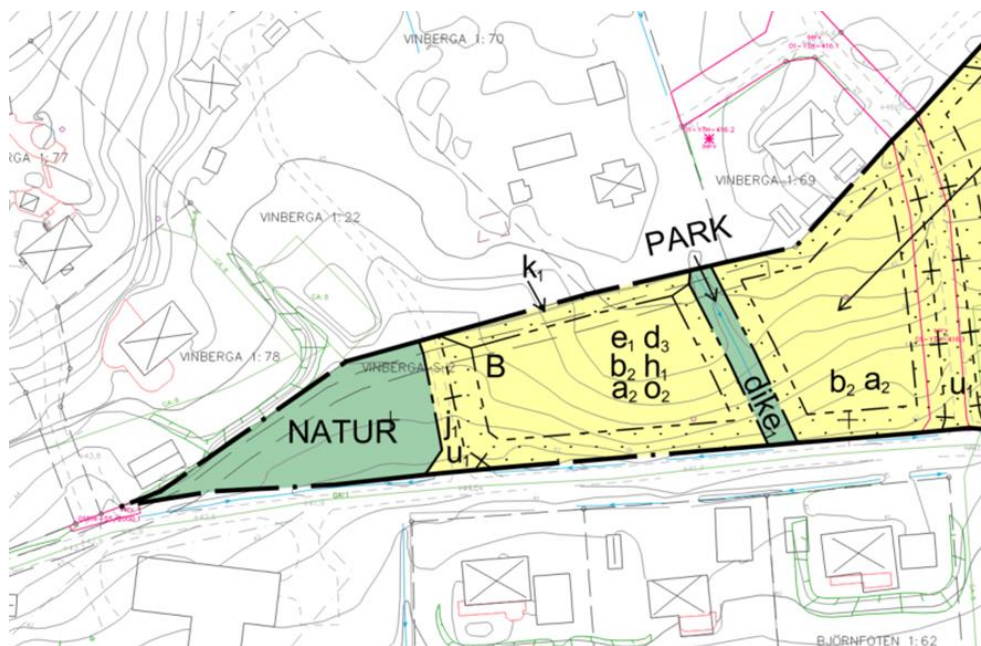
### Parkmark och natur

Grönområden inom planområdet som är anlagda, eller bedöms som lämpliga att anlägga, för ändamål som kräver skötsel föreslås planläggas som allmän plats med bestämmelsen PARK i plankartan.

Områden inom planområdet med naturvärden eller som omgärdar fornlämningsar och där inga utbyggnadsåtgärder krävs föreslås planläggas som allmän plats med bestämmelsen NATUR i plankartan.

Inom norra delen av planområdet finns ett befintligt vattenförande svackdike som avleder dagvatten från fastigheter norr om planområdet ut mot Lövskärsvägen och vidare söderut längs planområdets västra gräns samt via svackdike vid ny väg och vidare till groddammen. Planbestämmelsen PARK föreslås för att säkerställa dikets funktion och tillförsel av dagvatten till groddammen. Berörda fastighetsägare har möjlighet att ansöka om att bilda en gemensamhetsanläggning för att säkerställa rätten till diket och avledning av dagvatten samt framtida ansvar för åtgärder, drift och underhåll.

Inom nordvästra delen av planområdet finns ett befintligt grönområde. Planbestämmelsen NATUR föreslås för att skydda befintliga naturvärden.



Figur 69 Inom norra delen av planområdet föreslås ett grönområde (till vänster) och ett befintligt svackdike som avleder dagvatten från fastigheter norr om planområdet (till höger) planläggs som allmän plats NATUR respektive PARK.

Inom sydvästra delen av planområdet finns ett befintligt grönområde med fornlämningar. Planbestämmelsen NATUR föreslås för att skydda fornlämningarna samt bevara grönstruktur som skydd för planerad bostadsbebyggelse mot allergener från intilliggande stall på Björnfoten 1:54 (utanför planområdet). Grönområdet utgör även ett viktigt spridningssamband för groddjur. Skötselplaner bör tas fram av huvudmannen för grönområdet för att säkerställa skydd mot allergener och av fornlämningarna, samt spridningssamband för groddjur.

Inom södra delen av planområdet finns en befintlig damm med groddjursfynd. Planbestämmelsen PARK föreslås för att skydda förutsättningarna för groddjur och möjliggöra avledning av dagvatten inom planområdet. För att gynna groddjur föreslås även ytterligare torrdamm få anläggas. Förslag till skötselplan för dammen för att gynna groddjur finns framtagen, se även under rubriken *Grönstruktur och mötesplatser*.



Figur 70 Inom södra delen av planområdet föreslås ett grönområde med fornlämningar (till vänster) och en befintlig damm med groddjur som föreslås omhändertaga dagvatten från svackdicket planläggs som allmän plats NATUR respektive PARK.

### Vatten och spillvatten

Planområdet kommer vid genomförandet av planen anslutas till kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Telge Nät AB är huvudman för de allmänna VA-anläggningarna och är ansvarig för utbyggnaden till området, samt ansvarar för framtida drift och underhåll fram till anvisade anslutningspunkter.

Ledningsnätet för spillvatten utformas som ett LTA-system (Lätt Trycksatt Avlopp) med separat pump för respektive fastighet. LTA-systemet består av en tank som är cirka 2,6 meter djup, en pump, automatik och ett larm. Telge Nät tillhandahåller en LTA-station till de fastigheter som ska ansluta med ett LTA-system men respektive fastighetsägare ansvarar för att installera tanken och elinstallation fram till kopplingsplint i tanken. Personal från Telge Näts driftsavdelning ansvarar dock för att installera pumpen i tanken. Fastighetsägaren övertar LTA-stationen och ansvarar för tillsyn och elförsörjning av denna. Telge Nät förblir dock ägare till pumpenheten och ansvarar för drift och underhåll av denna.

I samband med indragning av vatten och spillvatten möjliggörs även för indragning av ett

förenklat brandvattensystem.

### **Dagvatten**

Planområdet kommer inte anslutas till kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Respektive fastighetsägare/huvudman inom planområdet ansvarar för att omhänderta och fördröja dagvatten lokalt genom så kallade LOD-lösningar.

Befintligt svackdike som avleder dagvatten från fastigheter norr om planområdet planläggs som allmän plats PARK för att säkerställa dess funktion, se ovan rubrik *Parkmark och natur*. Dagvattnet föreslås ledas vidare via Lövsjärsvägen och den nya lokalgatan ner till dagvattendammen. Ytterligare fastigheter längs med svackdiket förväntas ansluta till svackdiket för att säkerställa att groddammen inte påverkas negativt. Ansvars- och kostnadsfördelning för dagvattenhanteringen hanteras i samband med bildande av gemensamhetsanläggningar för den allmänna platsmarken.

### **Tekniska anläggningar, elförsörjning, tele och fiber**

Telge Nät ansvarar för elnätet i området. 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. Inga nya elnätstationer bedöms i dagsläget behövas inom planområdet.

I området finns ett befintligt ledningsnät för tele som ägs av Skanova och i närområdet finns fiber som ägs av Telia Company AB och Telge Nät.

För anslutning till el- tele och fibernät tas kontakt med respektive bolag.

I samband med detaljplanens genomförande och utbyggnad av vatten- och spillvattennätet kan eventuellt omläggning av el-, tele- och fiberledningar behöva utföras.

### **Värme**

Uppvärmning av den planerade bebyggelsen planeras ske genom egna lösningar, exempelvis bergvärme, solpaneler eller värmepump. Fjärrvärme är inte aktuellt för området.

### **Avfall/Återvinning**

Hantering av avfall/återvinning planeras huvudsakligen ske genom befintliga uppsamlingsplatser för sopkärl inom gatumark i området. Vid hämtning från enskild fastighet ska behållaren placeras vid fastighetsgräns, så nära körbar väg som möjligt. Fastighetsägaren ansvarar för att hålla dragväg fri från hinder, snöröjning och halkbekämpning.

På kvartersmark möjliggörs även en gemensamhetsanläggning för insamling av avfall med markreservat g<sub>2</sub> i plankartan.

### **Hänsyn under byggnadstiden**

Planområdet är beläget i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse. Särskild hänsyn behöver tas till närboende samt framkomligheten på Lövskärsvägen och övriga intilliggande gator under byggnadstiden och störningar minimeras.

Groddjur omfattas av artskydd, gäller djurens alla levnadsstadier. Markarbeten ska genomföras i perioden maj till oktober. Vid markarbeten ska grumling av groddjursvatten undvikas. Se även artskyddsförordningen.

Träd ska inte fällas under perioden mars till augusti med anledning av fåglarnas häckningsperiod. Se även fågeldirektivet.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa i enlighet med 2 kap 10§ i Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

# Bilaga 1, Skötsel­förslag groddjur

Se separat handling



Figur 71 Omslagsbild Skötselplan för groddjur vid Sandviken, Ekologigruppen, 2024.

# Bilaga 2, Gestaltningsbilaga

Se separat handling



Figur 72 Omslagsbild Gestaltningsbilaga, 2024