



---

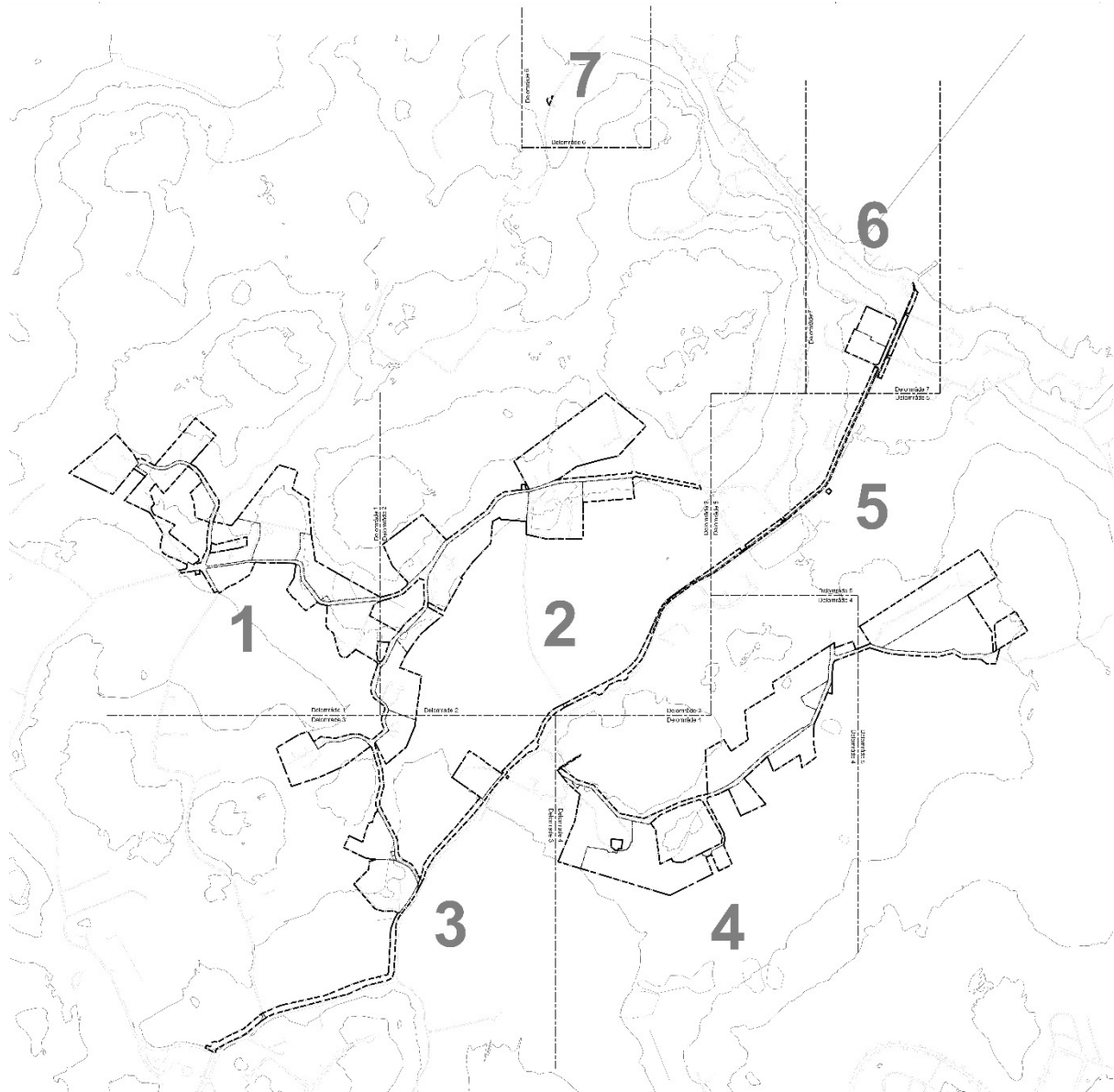
**PLANBESKRIVNING • SAMRÅDSHANDLING**

DNR: EN 2023/000024, (tidigare SBN-2012-01857) • UPPRÄTTAD: 2026-05-07

---

# Detaljplan för Sandviken – etapp 2





Figur 1 Överblicks bild över planområdet och indelning i plankartor

# 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.

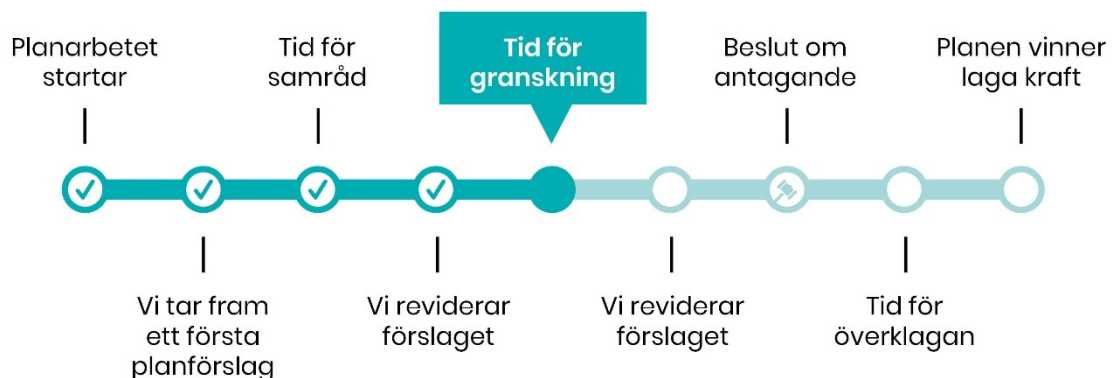
## Antagande

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 planprocessen.

# Medverkande

## Planförfattare

Anna Fredriksson, planarkitekt,  
Samhällsbyggnadskontoret (SBK)

## Projektägare

Kajsa de Vall, chef Område planering,  
SBK

## Kommunala tjänstemän

Märta Fröjd, biträdande planarkitekt -  
samråd, SBK

Klara Henning, trafikingenjör – samråd,  
Trafikenheten, SBK

Halmat Amir, trafikingenjör –  
granskning, Trafikenheten, SBK

## Konsulter

Edwin Björkefall, exploateringsingenjör,  
Svefa

Peter Bjurwald, byggprojektledare,  
Pontarius



## HANDLINGAR

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

### Till detaljplanen hör dessutom:

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



## UTREDNINGAR

- Arkeologisk utredning etapp 1, Stiftelsen kulturmiljövård, 2013:81
- Arkeologisk utredning etapp 1, Stiftelsen kulturmiljövård, 2017:89
- Arkeologisk utredning etapp 2, Stiftelsen kulturmiljövård, 2022:51
- Arkeologisk utredning etapp 2, Stiftelsen kulturmiljövård, 2023:81
- Meddelande om resultat av arkeologisk utredning, länsstyrelsen, 2014, 2018 och 2022
- Kulturmiljöutredning, etapp 1, WSP, 2023-02-13
- Kulturmiljöanalys, etapp 2, WSP, 2023-02-13
- Översiktlig geoteknisk utredning, Breccia, 2022-12-21, rev. 2023-01-20
- Dagvattenutredning, Sigma civil, 2023-05-08
- Dagvattenutredning, GC-väg, Pontarius, 2024-04-09
- PM Dagvattenutredning, Norconsult, 2025
- Naturvärdesinventering (NVI) SIS, Ekologigruppen, 2023-02-10
- Ekologiska samband i Södertälje, Ekologigruppen, 2022-02-27
- Naturvärdesinventering, rekreatiönsanalys och konsekvensutredning, Ekologigruppen, 2018-03-16
- Naturvärdesinventering Ekeby, Skogsstyrelsen, 2007-04-25
- Fågelinventering, Ekologigruppen, 2023-11-15
- Artskyddsutredning, Fågel, Ekologigruppen, 2024-03-27
- Inventering Groddjur, Ekologigruppen, 2023-11-17
- Skötselplan Groddjur, Ekologigruppen, 2024-03-01, (Bilaga 8)
- Riskbedömning hästallergen, Norconsult, 2023-02-09
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2023-08-01, Breccia Konsult AB
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, 2024-09-04, Breccia Konsult AB
- Kompletterande markmiljöundersökning på Vinberga 3:9 och 3:10, 2025-10-10, Breccia Konsult AB
- PM Barn- och ungdomsdiallog, 2022-11-04
- PM Lokaliseringsprövning gång- och cykelväg (Bilaga 6)
- PM Förprojektering GC-bana, Pontarius, 2024-04-09

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



## Övriga underlag

- Rapport medborgardialog Sandviken (2017-04-23), Total, 2017-08-25
- Sammanställning inkomna synpunkter, 2018-08-20
- Sammanställning dialog Ekeby (2018-04-03), 2018-11-23
- Medborgarförslag, 2018-04-03
- Dagvattenutredning, WRS, 2017-11-28
- Konsekvensbeskrivning utvecklingsalternativ för Dp Sandviken, 2018-02-14
- Fördjupad översiktsplan för Ytterenhörna, Enhörna kommun, Södertälje kommun, Dnr P04005, 2009-05-05 med länsstyrelsens granskningsutlåtande, 2008-10-15.
- Handledning kommunalt kulturmiljöarbete, Stockholms länsmuseum, 2019
- Kulturmiljöinventering och konsekvensbeskrivning inför planläggning, Susanna Eschricht, 2020-02-18
- Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun, Ytterenhörna och Överenhörna socknar, 2005
- Kulturmiljöinventering Ytter- och Överenhörna 1973-74
- PM Besöksmål och upplevelsevärden i Enhörna, Mellan trolltallar och offerkällor, 2023-05-22, justerad 2024-05-07, Anna Fredriksson
- PM Historik Björnfotens gård, Anna Fredriksson, 2026-05-07

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

# Innehåll

<b>VAD ÄR EN DETALJPLAN?</b>	<b>3</b>
<b>1. INLEDNING</b>	<b>8</b>
1.1. BAKGRUND OCH SYFTE	8
1.2. FÖRENLIGT MED 6 KAP MILJÖBALKEN (MB)	13
1.3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	13
1.4. ÖVRIGA UNDERLAG	19
<b>2. FÖRUTSÄTTNINGAR</b>	<b>21</b>
2.1 RIKSINTRESSEN OCH OMRÅDES-/ BEBYGGELSESKYDD	21
2.2. SKYDDAD NATUR, MB 7 KAP	24
2.3 HUSHÅLLNING MED MARK- OCH VATTENOMRÅDEN, MB 3 KAP.	29
2.4 SKYDD ENLIGT ARTSKYDDSFÖRORDNINGEN (2007:845)	30
2.5. SKYDD ENLIGT KULTURMILJÖLAGEN (1988:950), 2 KAP.	40
2.6. BEBYGGELSE- OCH LANDSKAPSBILD	44
2.7. MARK OCH VATTENOMRÅDEN	53
2.8. YT- OCH GRUNDVATTEN	60
2.9. SOCIALA VÄRDEN	69
2.10 GATOR OCH TRAFIK	73
2.11 HÄLSA OCH SÄKERHET	78

<b>3. PLANFÖRSLAGET</b>	<b>98</b>
<b>3.1 BEBYGGELSE</b>	<b>98</b>
<b>3.2 GRÖNSTRUKTUR OCH MÖTESPLATSER</b>	<b>116</b>
<b>3.3 GATOR OCH TRAFIK</b>	<b>123</b>
<b>3.4 HANTERING AV RISKER OCH STÖRNINGAR</b>	<b>129</b>
<b>3.5 TEKNISK FÖRSÖRJNING</b>	<b>135</b>
<b>3.6 SAMHÄLLSSERVICE</b>	<b>143</b>
<b>4. KONSEKVENSER</b>	<b>144</b>
<b>4.1 MILJÖKONSEKVENSER</b>	<b>144</b>
<b>4.2 SOCIALA KONSEKVENSER</b>	<b>146</b>
<b>4.3 EKONOMISKA KONSEKVENSER</b>	<b>147</b>
<b>5. GENOMFÖRANDE</b>	<b>149</b>
<b>5.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR</b>	<b>149</b>
<b>5.2 ANSVARFÖRDELNING</b>	<b>153</b>
<b>5.3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER</b>	<b>157</b>
<b>5.4 EKONOMISKA FRÅGOR</b>	<b>194</b>
<b>5.5 TEKNISKA FRÅGOR</b>	<b>198</b>
<b>BILAGA 1. SÄRSKILT VÄRDEFULLA BYGGNADER</b>	<b>203</b>
<b>BILAGA 2 INMÄTTA TRÄD OCH VÄXTLIGHET</b>	<b>204</b>
<b>INMÄTTA TRÄD</b>	<b>204</b>
<b>LOKAL FLORA</b>	<b>206</b>
<b>INVASIVA ARTER</b>	<b>207</b>
<b>HANTERING AV DÖD VED OCH INFORMATION OM GRANBARKBORRE</b>	<b>208</b>
<b>BILAGA 3, DETALJPLAN 0181K-P1283A</b>	<b>209</b>
<b>BILAGA 4, BYGGNADSPLAN 0181K-P852C</b>	<b>213</b>
<b>BILAGA 5, FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL</b>	<b>224</b>
<b>BILAGA 6 LOKALISERINGSPRÖVNING GÅNG- OCH CYKELVÄG</b>	<b>225</b>
<b>BILAGA 7, INVENTERING GRODDJUR</b>	<b>226</b>
<b>BILAGA 8, SKÖTSELPLAN FÖR GRODDJUR</b>	<b>227</b>
<b>BILAGA 9, ARTSKYDDSUTREDNING, FÅGEL</b>	<b>228</b>

<b>BILAGA 10 LÄNSSTYRELSEN BESLUT, ARKEOLOGISK UTREDNING</b>	<b>229</b>
--	------------

<b>BILAGA 11, ÅDT OCH HASTIGHET</b>	<b>239</b>
-------------------------------------	------------

ÅRSMEDELDYGNSTRAFIK (ÅDT)	239
HASTIGHET	242
FRI SIKT	243

# 1. Inledning

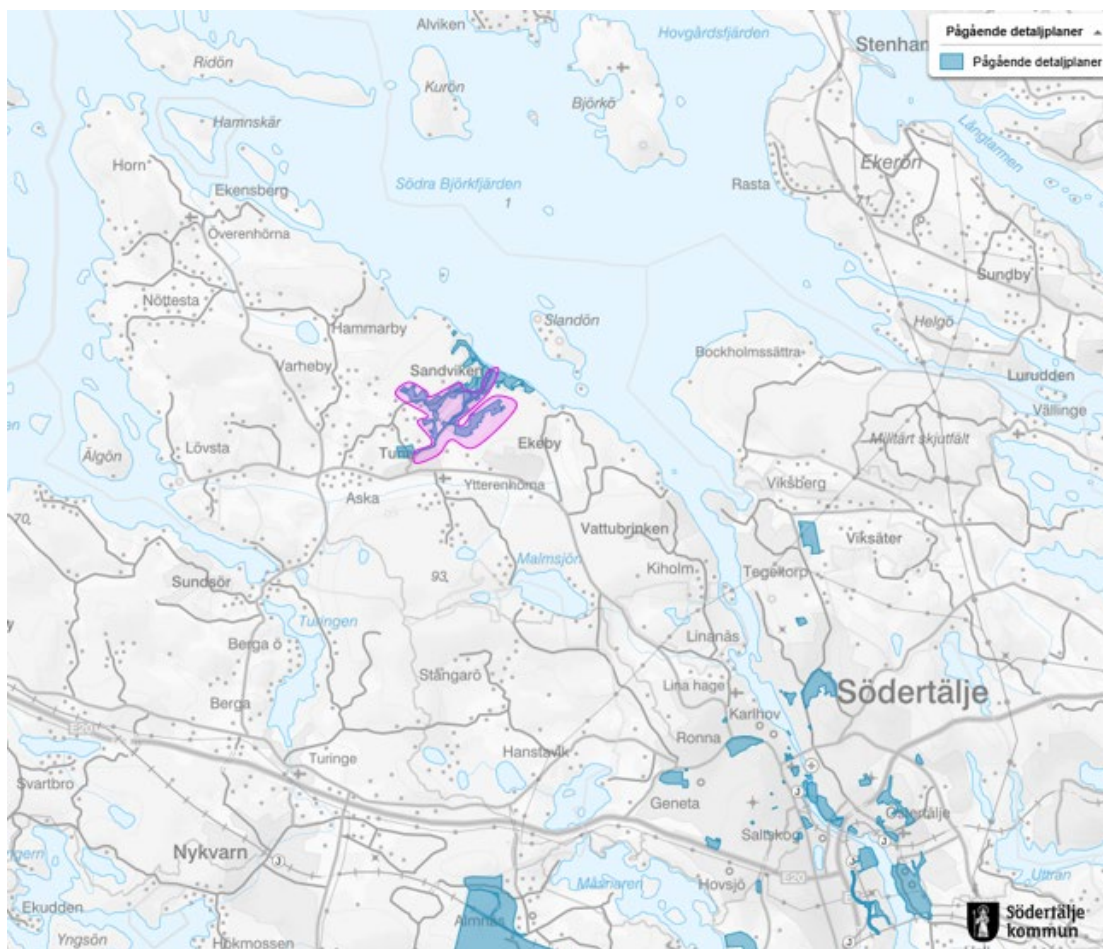
## 1.1. Bakgrund och syfte

### Planförfarande

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

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

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



Figur 3 Översiktsbild med planområdet inom med lila markerat område

## Syfte och motiv till planläggning

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

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

## Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger omkring en mil norr om Södertälje centrum. Området avgränsas av befintliga omgivande skogsområden, Sandviksvägen och bebyggelseområde i norra delen av Sandviken.

Planområdet omfattar helt eller delvis 120 fastigheter, varav 78 planläggs för bostadsändamål och är bebyggda med bostadshus. Av dessa är 66 fastigheter (ca. 85 %) permanentbebodda. Det finns även 6 marksamfälligheter. Planområdet utgör ca. 56 hektar.

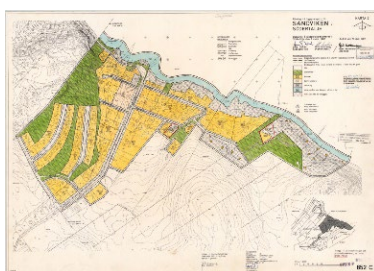
## Gällande planer

Del av Trafikverkets vägområde har planlagts sedan tidigare i byggnadsplanen för Sandviken (0181K-P852C) från 1984. Genomförandetiden har passerat. Delar av detta område ianspråkats för att möjliggöra en gång- och cykelväg mellan Vallaskolan/Enhörna idrottsplats och Sandvikens ångbåtsbrygga.

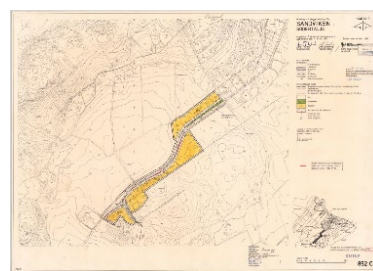
De delar av byggnadsplanen som berörs av gång- och cykelväg med invidliggande slänter och markreservat för underjordisk ledning i byggnadsplan (0181K-P852C) undantas från planändring av Sandviken - etapp 1 för att ersättas av denna detaljplan för Sandviken - etapp 2. Byggnadsplanens plankarta ligger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



Figur 4 Byggnadsplan 0181K-P852C, del 1



Figur 5 Byggnadsplan 0181K-P852C, del 2

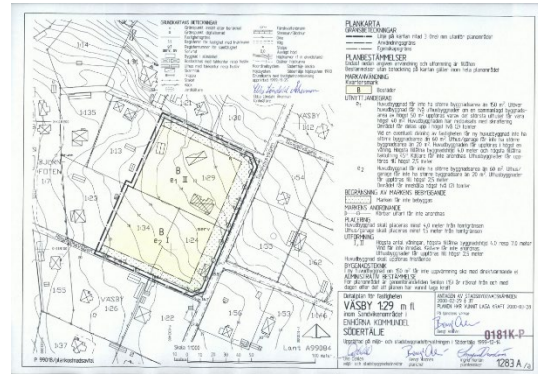


Figur 6 Byggnadsplan 0181K-P852C, del 3

Del av område som planläggs för gång- och cykelväg angränsar även detaljplan 0181K-P402C (Tuna) och 0181K-P1461C (skola). Dessa områden anses inte påverkas.

Tre fastigheter omfattas av en ny detaljplan (0181K-P1283A), med lagakraftdatum 2000-03-28.

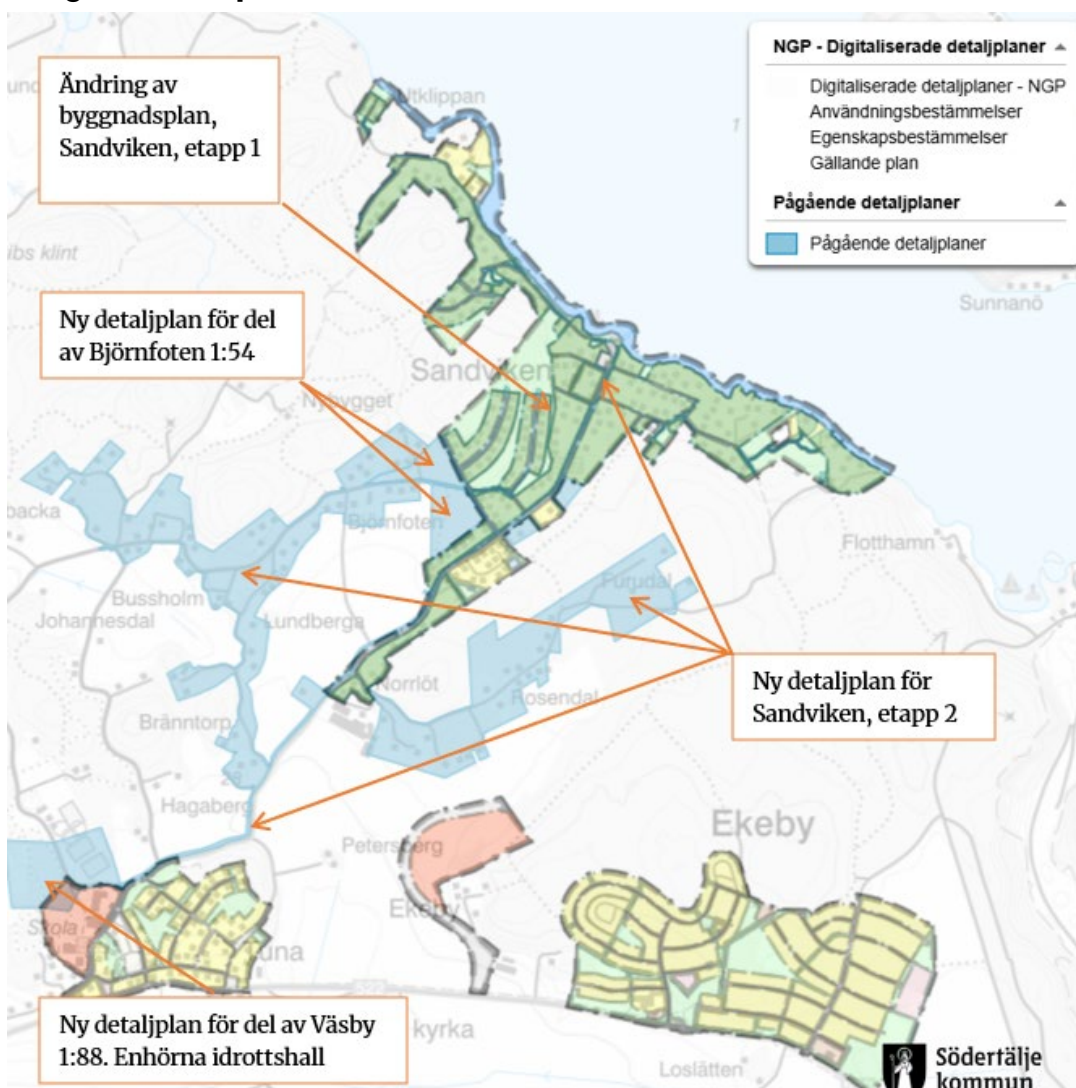
Syftet med att ta fram en ny detaljplan var att byggnadsplanens angivna användningsslag ändrades från samlingslokal till bostadsändamål. Fastigheter som berördes av denna detaljplan var; Väsby 1:29, Väsby 1:34 och Väsby 1:24. Genomförandetiden har passerat. Detaljplanen är bilagd som bilaga tre.



Figur 7 Detaljplan 0181K - P1283A

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

### Angränsande planområden



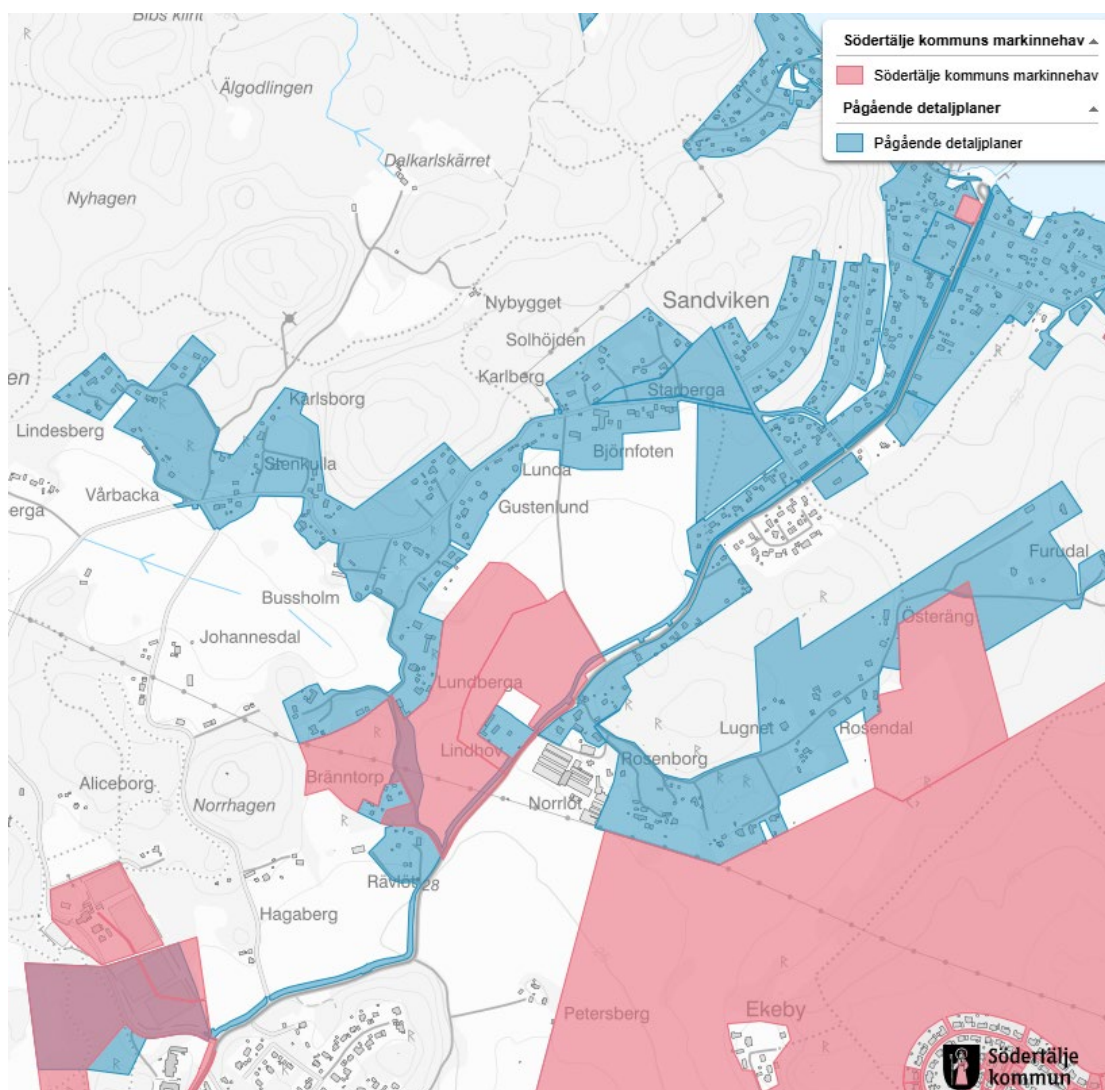
Figur 8 Pågående detaljplaner i Enhörna, 2026

Flera planarbeten pågår i området. Ändring av detaljplan för Sandviken - etapp 1, ny detaljplan för Sandviken - etapp 2 och detaljplan för del av Björnfoten 1:54). Dessa planarbeten löper parallellt. Därutöver har ett planarbete inletts för en ny idrottshall vid Valla skolan/Enhörna idrottsplats. Läge för idrottshall är under utredning.

### Markägoförhållanden

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

De kommunägda fastigheterna utgörs av grönområde och åkermark som upplåtes med jordbruksarrende. På en lott av Bränntorp 1:1, har det tidigare funnits en byggnad, endast grunden kvarstår. Kommunen innehar även en andel i ett vägområde som ingår i Väsby S:4.



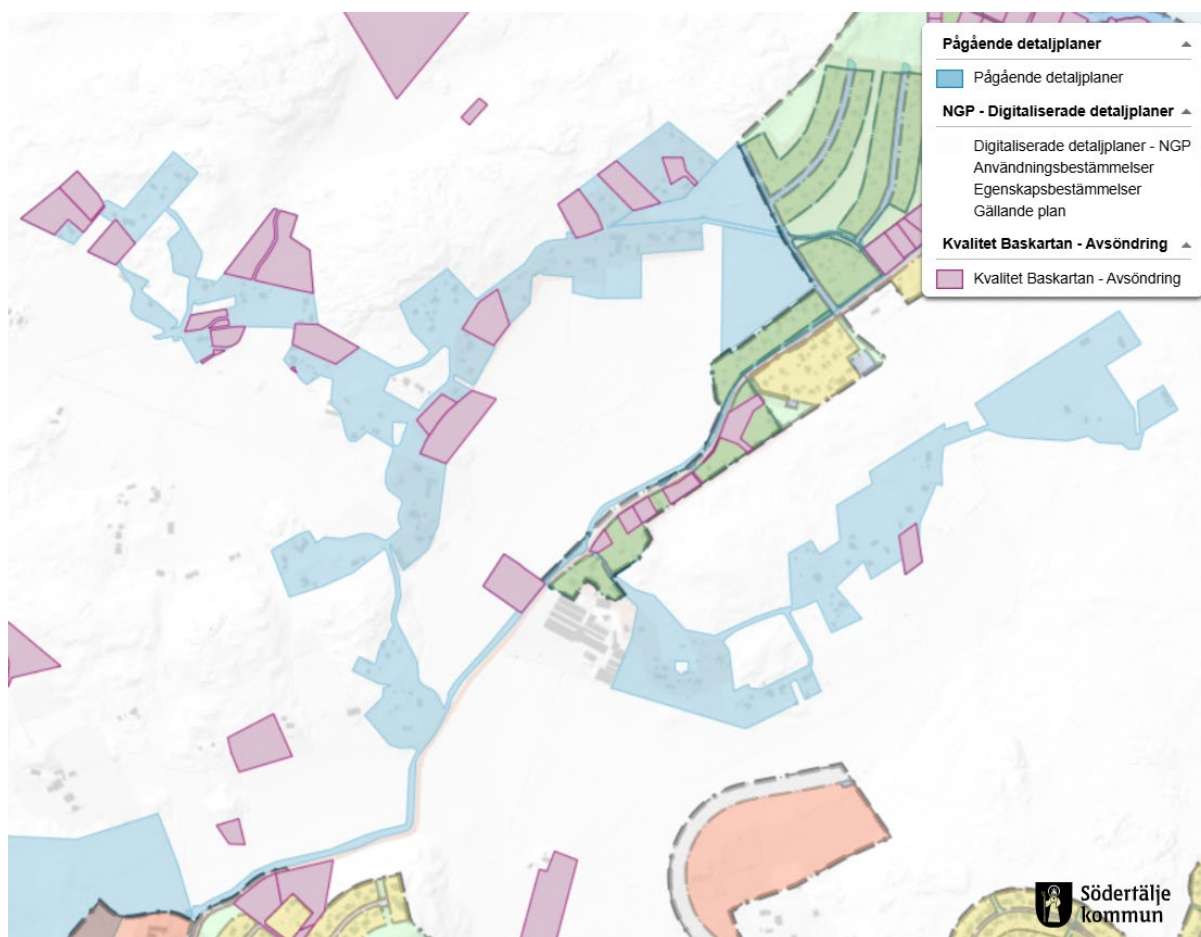
Figur 9 Översiktspild över kommunalt markinnehav i rosa

### Fastighetsgränser samt avvängning gällande osäkerheter

Inom planområdet finns ett flertal fastigheter som har bildats genom så kallad avsöndring. Det innebär att gränserna har bildats, enligt äldre rätt, baserat på köp utan myndighetsinblandning. Gränserna för avsöndrade fastigheter är därmed inte lagligen

bestämda vilket innebär att dess exakta lägen ofta är osäkra och redovisas utifrån intolkade lägen. För att fastställa osäkra gränser behöver en fastighetsbestämning göras av lantmäterimyndigheten. Även samfälliga fastigheter har osäkra gränser och intolkade lägen.

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



Figur 10 Avsöndrade fastigheter i lila, planområden för pågående detaljplaner i blått. Befintliga planer i gult, grönt, grått och rött.

Eftersom detta detaljplanearbete startade innan 1 januari 2022<sup>1</sup> finns varken krav på digital plankarta eller grundkarta (se även under rubrik planförfarande). I en analog plankarta finns det visst utrymme för tolkning av fastighetsgränsernas läge, vilket ger visst utrymme för att

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

hantera osäkra fastighetsgränser. Därmed har en skälighetsprövning avseende behovet av att genomföra fastighetsbestämning inom planarbetet gjorts.

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

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

## **1.2. Förenligt med 6 kap Miljöbalken (MB)**

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

För mer information se under 2. Förutsättningar.

Bedömning av konsekvenser för miljön utvecklas under konsekvenser av planens genomförande.

## **1.3. Tidigare ställningstaganden**

### **Regionplanen för Stockholmsområdet (RUFS) 2050**

- Detaljplanen följer intentionerna i RUFS.

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

- *Delar som omfattas av denna detaljplan påverkar det gröna sambandet i och med att träd kan behöva tas ned med anledning av markreservat för slänter för G-C- väg och gångväg (x<sub>1</sub>) samt markreservat för underjordisk ledning (u<sub>1</sub>). Själva G-C-banan och gångbanan planläggs huvudsakligen i sedan tidigare planlagt vägområde. Påverkan anses liten.*



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

### Översiktsplan, (2013)

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

- *Föreslagen detaljplan följer översiktsplanens intentioner.*

### Fördjupning av översiktsplanen (FöP), (2009)

#### Utformning och placering

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

## Nedan sammanfattas riktlinjerna ur FÖP

### Placering av byggnad ska ske:

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

Vägar ska förläggas efter landskapets linjer

Fastigheter ska tillkomma:

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

### Byggnad ska:

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

### Byggnad kan:

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

### Byggnad bör:

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

### Komplementbyggnader:

- ska underordnas huvudbyggnaden

### Tomten bör:

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

## Utbyggnadsstrategi

2019-05-27 beslutade kommunfullmäktige att anta Utbyggnadsstrategi - *Prioriterad förtätning och vägledning för bostadsbyggande till 2036 (KS 17/72)*.

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

## Övergripande inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun

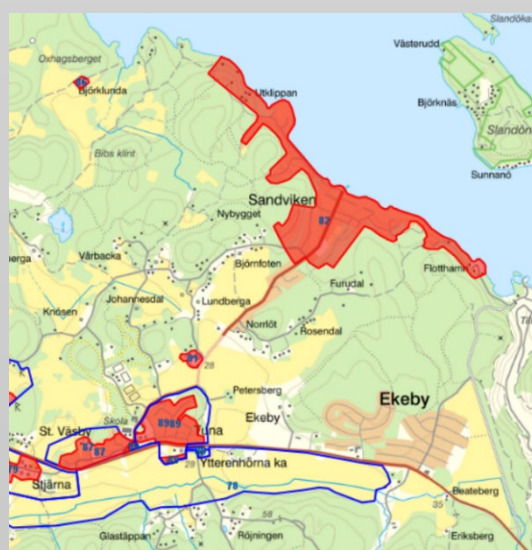
Sandviken är utpekat i kommunens kulturhistoriska kunskapsunderlag för samhällsplaneringen. Kunskapsunderlaget utgör ett av kommunens styrdokument och är en del i det översiktliga arbetet med att ge vägledning för beslut om hur den bebyggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras i enlighet med PBL 3 kap 3§. Vid åtgärder i en kulturmiljö ska även PBL 2 kap 6§, 8 kap 13§, 17§ beaktas. För mer information se *Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun, Ytterenhörna och Överenhörna socknar*

Vid planläggning berörs område 81 – Rävlot prästgård och område 82 – Sandviken. Gång och cykelvägen angränsar område 89 – Tuna kyrkby men anses inte påverka detta område.

### *Område 82, Sandviken.*

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

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



Figur 12 Ur kommunens kulturhistoriska kunskapsunderlag

*Varvet och tegelbruksruinerna berättar om näringsverksamheter i Mälarens närhet.*

### **Vägledning**

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

### *Rävlot prästgård (81)*

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

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

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

## Cykelplan 2019

Gång- och cykelväg mellan Vallaskolan och Sandviken har funnits med i kommunens cykelplan sedan åtminstone år 2000. För mer information se *Cykelplan 2019, TN-2018-00158*

Landsvägarna som förbinder tätorterna i kommundelarna har Trafikverket som väghållare, och saknar i stort sett cykelvägar. Behov av gång- och cykelvägar föreligger på flera sträckor men har inte prioriterats av Trafikverket.

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

*Cykelnätet ska enligt cykelplanen vara*

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



## Grönstrategin

Grönstrategins förhållningssätt utgår från naturbaserade lösningar, 3-30-300-regeln och skadelindringshierarkin. För mer information, se *Grönstrategi 2022 – 2030, SBN-2022-00034*.

- Planarbetet följer grönstrategin.

## VA-plan inklusive VA-policy

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

Kommande VA-verksamhetsområde kommer i huvudsak följa avgränsningen för detaljplanearbeten för Sandviken - etapp 1 och -etapp 2 samt del av Björnfoten 1:54. För mer information se *VA-plan för Södertälje kommun 2017 – 2030 med bilaga VA-policy. KS 17/181*

- *Föreslagen dagvattenhantering följer kommunens dagvattenpolicy.*

## Vattentjänstplan

Sandviken utgör ett av de sju områden har bedömts ha behov av allmänt vatten och spillvatten utifrån skydd av människors hälsa eller miljön i enlighet med lagen om allmänna vattentjänster (LAV) 6 §. För mer information se *Vattentjänstplan 2025 – 2037, KS 24/102.*

- *Föreslagen planläggning är i linje med kommunens vattentjänstplan.*

## Kommunala beslut i övrigt

### Tidigare relevanta beslut i ärendet

Nämnd	Beslut	Beslutsdatum
Enhörna kommundelsnämnd	Beslut om planuppdrag	2012-04-16
Enhörna kommundelsnämnd	Beslut att utöka planområdet.  <i>Kommentar: området motsvaras i dag av Sandviken, etapp 1 och 2. Avgränsningen omfattade även ytterligare områden som nu utgått.</i>	2017-02-06
Enhörna kommundelsnämnd	Beslut om medborgardialogsmöte och workshop	2018-03-05
Enhörna kommundelsnämnd	Beslut om konsekvensutredning av medborgarförslag	2018-05-28
Enhörna kommundelsnämnd	Enhörna kommunalsnämnd beslutar om fortsatt planarbete i området.  <ul style="list-style-type: none"> <li>- För delområdet Sandviken, etapp 1, beslutades att gå vidare med att pröva planläggning genom ändring av befintlig detaljplan.</li> <li>- För Sandviken, etapp 2 beslutades att en ny detaljplan skulle tas fram.</li> </ul> <i>Kommentar: Beslutet medförde bl.a. behov att utreda förutsättningar för vatten- och avloppslösningar i syfte att minska miljöpåverkan på Mälaren och vattenskyddsområde, utreda om fortsatt enskilt huvudmannaskap är möjligt, se över vägstandarder, öka byggrätter och se över fastighetsstorlekar.</i>	2018-09-03
Enhörna kommundelsnämnd	Beslut om att revidera svar på medborgarförslag och lyfta in förslag och synpunkter från medborgarförslaget i detaljplanearbetet, bland annat	2018-09-03

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>en mycket försiktig förtätning och utökning av bygggrätter, förvaltning av enskilda vägar och gång- och cykelvägar</i></li> </ul>	
Stadsbyggnadsnämnden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Godkänner samhällsbyggnadskontorets bedömning att detaljplan för Sandviken, etapp 2, inte medför betydande miljöpåverkan enligt PBL 4 kap 3§ och att miljöbedömning inte behöver tas fram.</li> <li>- Godkänner planavdelningens förslag till detaljplan för Sandviken, etapp 2.</li> <li>- Godkänner upphävande av detaljplan 0181K-P1283A i samband med laga kraft av föreslagen detaljplan.</li> <li>- 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.</li> <li>- Ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att gå ut på samråd med detaljplan för Sandviken, etapp 2</li> </ul>	2024-06-12

## 1.4. Övriga underlag

### 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 vilket i sin tur ledde fram till ett beslut i Enhörna kommunalnämnd, 2018-09-03.

En medborgardialog hölls 2018-04-25, efter beslut i Enhörna kommunalnämnd, 2018-03-05, cirka 200 personer deltog.

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

- Värna om jordbruksmarken
- Skapa säker skolväg och tillgänglighet med hjälp av gång- och cykelbanor
- Utgå från befintliga värden på platsen
- Ta hänsyn till rekreation och kulturlandskap

## Barn- och ungdomsdialog 2022

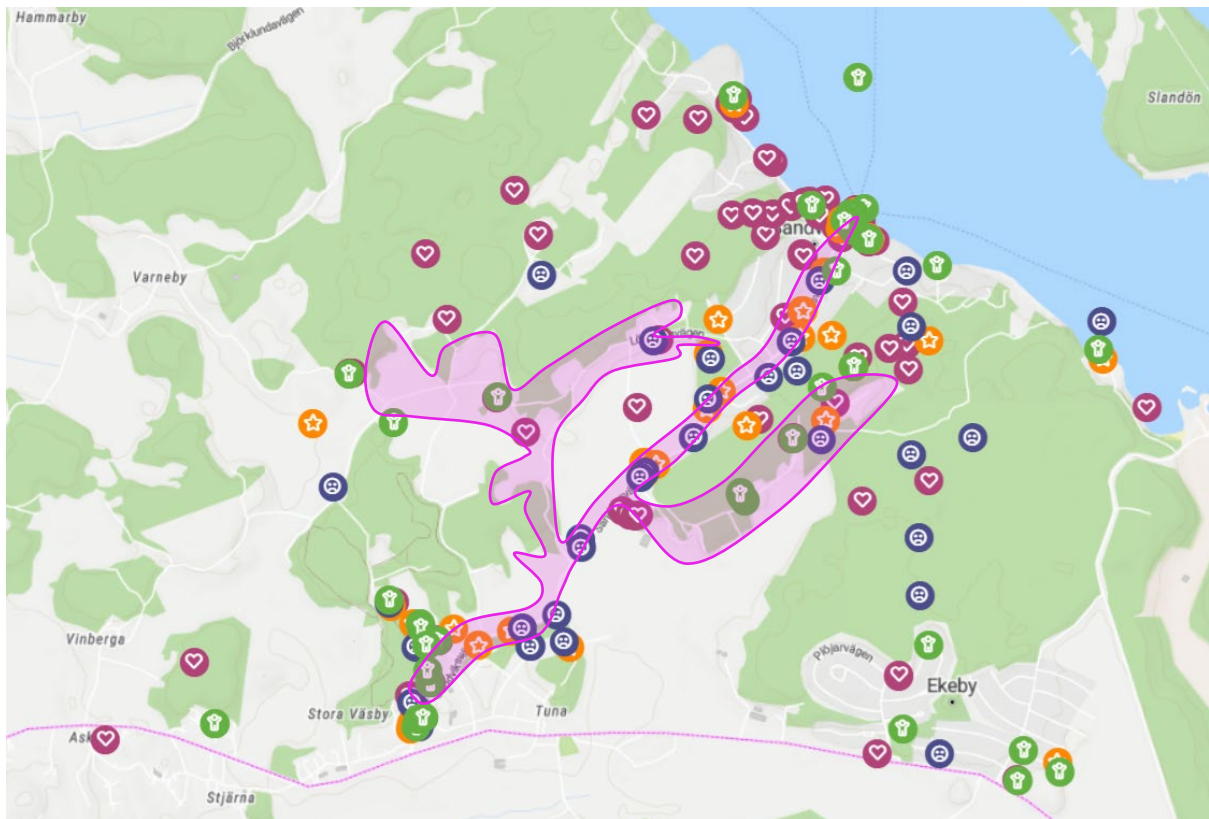
En barn- och ungdomsdialog har genomförts under 2022. Totalt medverkade 113 barn och ungdomar. Det var något fler tjejer än killar som besvarade enkäten.

Elevrådet lämnade en egen lista med önskemål om att nedanstående möjliggörs i Sandviken med omnejd: *Utveckling av tillgängliga platser för lek, idrott och bad., önskemål om gatubelysning och cykelväg samt cykelstigar, och kiosk.*

Vid samtal med barn och ungdomar på Vallaskolan och Mötesplatsen lämnades ytterligare önskemål om bland annat: *Snabbmatställen, Tätare busstrafik, tillfälliga aktiviteter så som turneringar och utomhusbio och Mack i närområdet (för att tanka moppen)*

### *Sammantaget framkom att*

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



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

## 2. Förutsättningar

### 2.1 Riksintressen och områdes-/ bebyggelseskydd

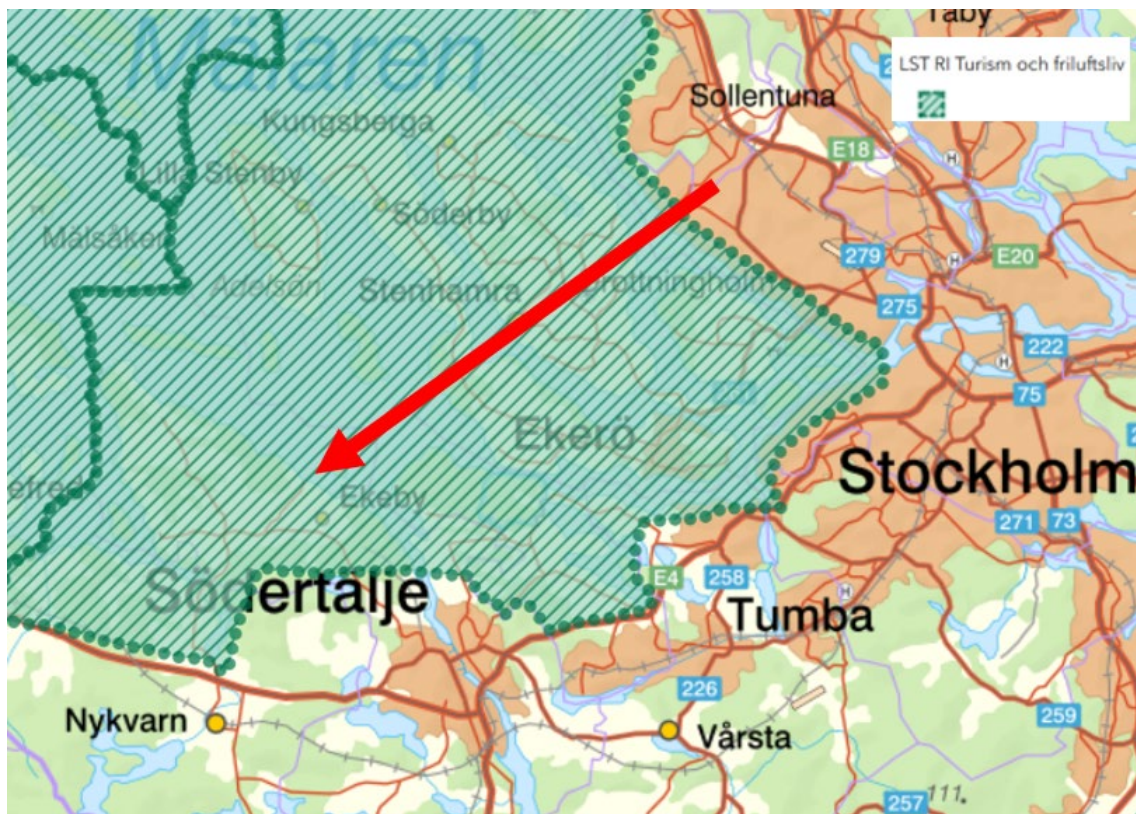
#### Riksintresse – Friluftsliv, Länsstyrelsen, MB 4 kap

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

Hänsyn ska tas till de natur- och kulturvärden som finns i områdena som i sin helhet omfattas av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om

1. det inte möter något hinder enligt MB 4 kap. 2–8 §§ och
2. det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Vid upprättande av denna detaljplan tillkommer inga nya sammanhållna områden för bebyggelse. Dock möjliggörs bebyggelse på obyggsda fastigheter. Ett fåtal avstyckningar möjliggörs.

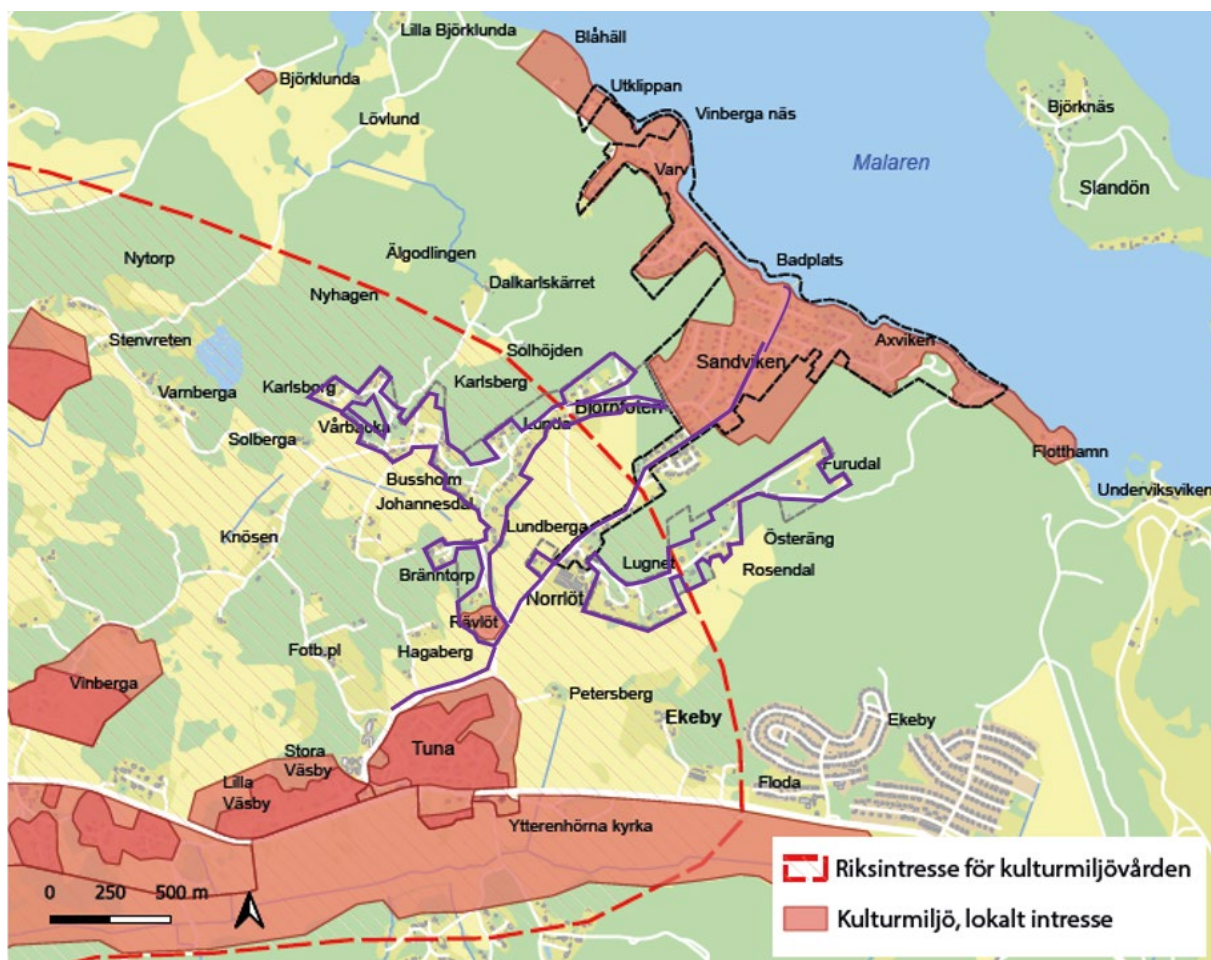


Figur 14 Riksintresse rörligt friluftsliv, MB 4 kap i grönskafferat område. Planområdet markeras med röd pil.

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

Med ovanstående åtgärder bedöms riksintresset inte påverkas negativt.

## Kulturmiljö – tidigare riksintresse, MB 3 kap



Figur 15 Tidigare utbredning av riksintresseområde inom streckad cirkel. Kulturmiljöer av kommunalt intresse i rött. Planområdet avgränsas med lila linje.

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

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

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

## 2.2. Skyddad natur, MB 7 kap

### Strandskydd, MB 7 kap

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

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

### Biotopskydd, MB 7 kap

Biotopskyddade områden i enlighet med miljöbalken (MB) 7 kapitlet samt förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. innebär förbud mot verksamhet eller åtgärd som kan skada den skyddade naturmiljöer. I planområdet har kommunen identifierat fyra lövträdsalléer och en mur som omfattas av generellt biotopskydd. Det kan finnas fler objekt som omfattas av generellt biotopskydd som inte identifierats.

#### Alléer

Kommunen har bedömt att samtliga identifierade alléer i området omfattas av generellt biotopskydd. Alléerna har även stor betydelse för landskapsbilden och de miljöskapande värdena på platsen.

- Allén vid Rävlöts prästgård (Rävlöt 1:2) delas av en infart över Bränntorp 1:1 och allén fortsätter längs vägen på denna fastighet. Det finns några mindre, nyplanterade träd i allén, dessa bedöms inte förändra bedömningen av allén.
- Allén på Norrlöt 1:15 löper på båda sidor om infartsvägen med det avslutande trädet ca. 25 meter från bostadshuset. Trots närhet till bebyggelse bedöms denna allé omfattas av biotopskydd.
- Allén vid Stenkulla (Vinberga 1:66) ramar in såväl vägområde som åkermark. I ett av träden växer mistel.
- Allén vid Lundberga (Bränntorp 2:2) avskärmar jordbruksmarken och bostadsfastigheten och ligger väl synlig i landskapet.



Figur 16 Identifierade alléer i planområdet.

### Upplysning

Generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § 1 miljöbalken, gäller allé av minst 5 planterade lövträd i enkel eller dubbel rad. Alléns placering avgör om biotopskydd gäller. Allén ska vara placerad längs en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Även vägar och öppna landskap i bebyggda områden kan innebära att allé ingår i biotopskyddet.

Allé på privata tomter och i städer kan omfattas av biotopskyddsområde. Skyddet gäller dock inte allé som finns i omedelbar anslutning till bebyggelse.

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

### **Stenmurar med generellt biotopskyddsområde**

Kallmurade stenmurar är av stor betydelse för såväl biotoper som för landskapsbilden. I planområdet finns ett flertal stenmurar på såväl bostadsfastigheter som invid vägområden och i anslutning till jordbruksmark. Det kan finnas murar i området som inte identifierats. Av de murar som utretts omfattas mur som är belägen på Vinberga 1:12 av generellt biotopskyddsområde. Det kan finnas fler murar med generellt biotopskydd som inte identifierats.

#### *Upplysning*

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

Åtgärder som kan skada fridlysta växt- eller djurarter i stenmurar kan kräva dispens enligt 14–15 §§ artskyddsförordningen (2007:845). Dispens från biotopskyddet prövas enligt 7 kap. 11 § andra stycket miljöbalken.



Figur 17 Murar som utretts gällande generellt biotopskydd i planområdet.

### Våtmarker

Våtmarker är skyddade genom generellt biotopskydd, vilket beskrivs i bilaga 1 till Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken med mera. Skyddet gäller alla småvatten eller våtmarker med en yta av högst en hektar i jordbruksmark som *“ständigt eller under en stor del av året håller ytvatten eller en fuktig markyta såsom kärr, gölar, vätar, översilningsmarker, kallkällor, mägergravar, öppna diken, dammar och högst två meter breda naturliga bäckfåror”*. Det är inte tillåtet att göra något som påverkar dessa miljöer negativt utan dispens.

Invid planområdet finns vattenområden som omfattas av biotopskydd, se vidare under *Skyddade arter, groddjur*. Avvattningen till och/eller från groddjurens livsmiljöer i vatten löper delvis genom planområdet och förändringar av dagvattenlösningar får inte påverka skyddade områden negativt.

## Södra Mälarens vattenskyddsområde, MB 7 kap

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

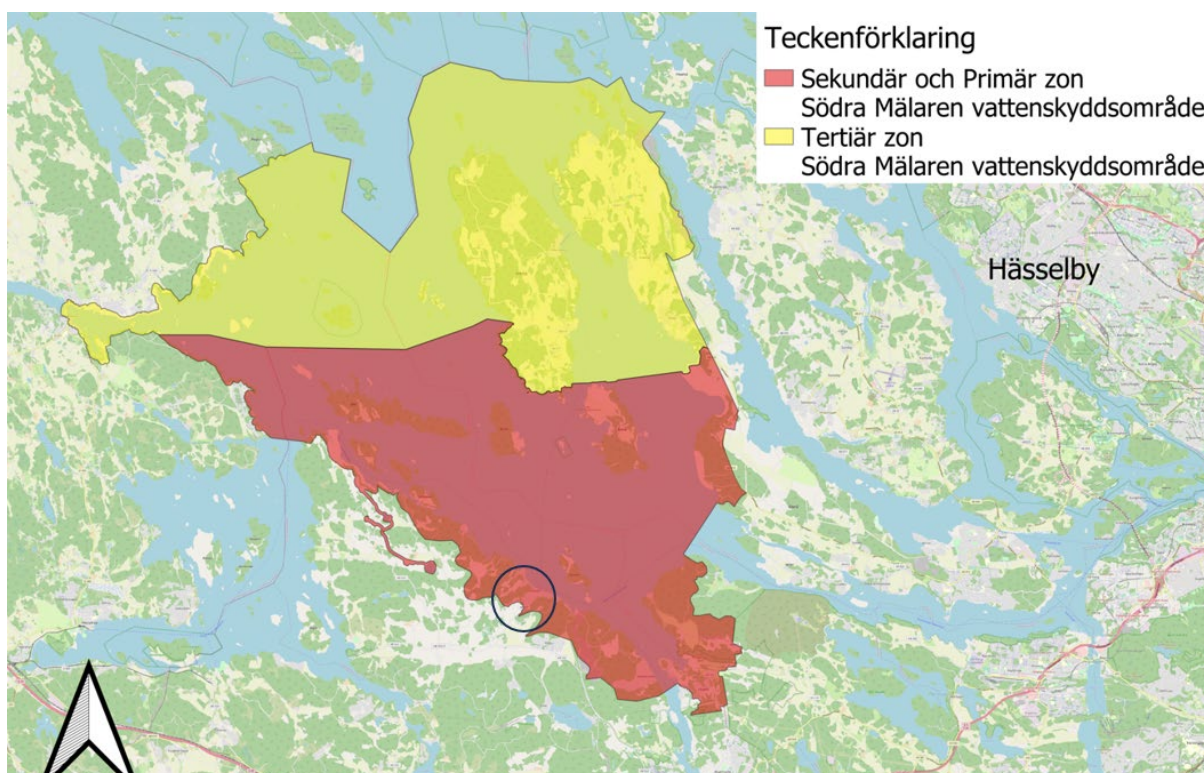
### Upplysning

Skyddsföreskrifter finns på länsstyrelsens webbsida.

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

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

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



Figur 18 Illustration över Södra Mälarens vattenskyddsområde. Sekundär- och primär zon i rött, tertiär zon i gult. Planområdet markeras med mörkblå cirkel.

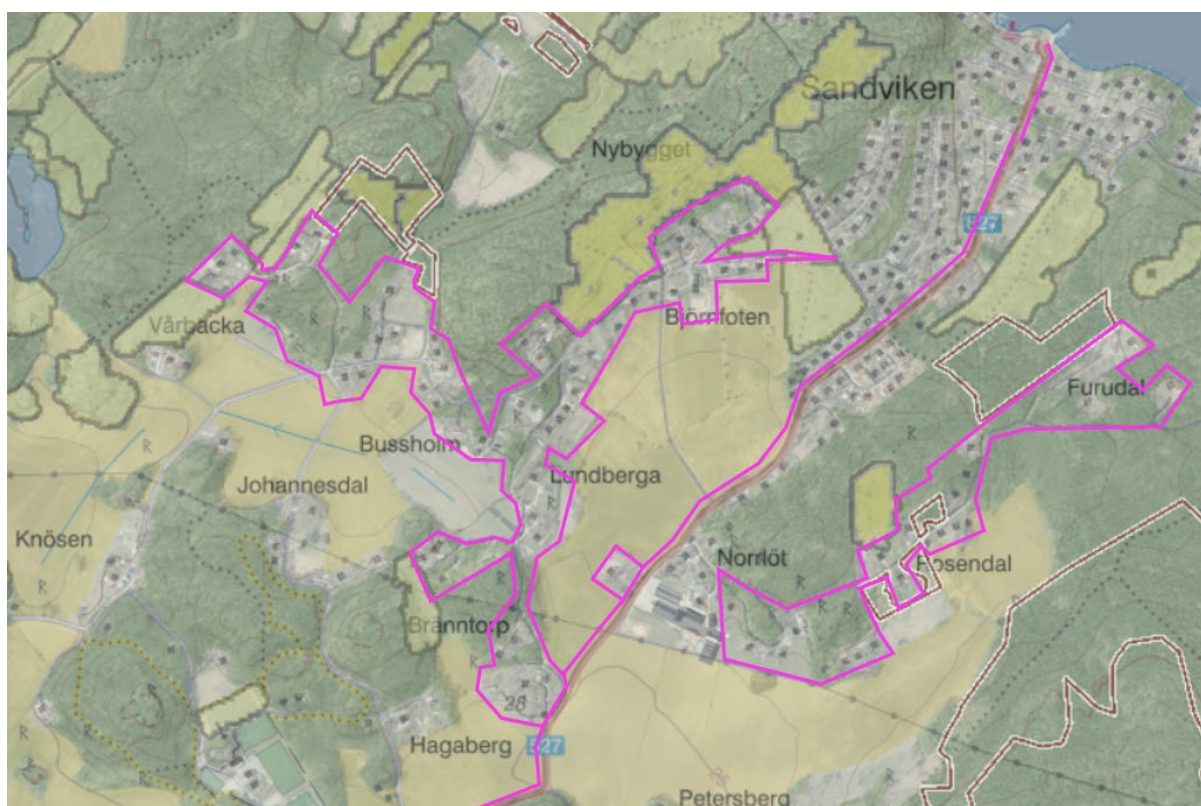
## 2.3 Hushållning med mark- och vattenområden, MB 3 kap.

Jord- och skogsbruk omfattas av hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap MB och är av nationell betydelse.

### Skogsbruk, MB 3 kap.

Områden som omfattats av avverkning har även omfattats av anmälan till Skogsstyrelsen som föryngringsavverkning, vilket förutsätter att markanvändningen även fortsatt ska vara skogsbruk. I samband med beslut om föryngringsavverkning har beslut fattats om föryngringsmetod. Inom planområdet har avverkningsanmälan lämnats för Väsby 1:44 (Soläng), 1:98 (Rosendal) och 8:1 (Grantorp).

Sedan naturvärdesinventeringen från år 2023 har skog tagits ned i utredningsområde 2 och 13 (Påtagligt naturvärde) samt område 14 (visst naturvärde), (figur 44). Det innebär att spridningssambanden och den biologiska mångfalden påverkats negativt av genomförd skogsavverkning.



Figur 19 Avverkade områden i gröna fält, bruna sträck markerar områden med avverkningsanmälan. Källa: skogsstyrelsen - skogens pärlor, februari 2026. Ungefärlig plangräns i rosa.

### ***Väsby 1:44 (Soläng)***

Fastigheten är enligt taxering bebyggd småhusenhet sedan åtminstone 1958. I ekonomiska kartan från 1950-talet ser är fastigheten markerad som trädgård. Ekonomisk karta från 1970-talet visar liknande bebyggelsestruktur som i dag på naturtomt.

### ***Väsby 1:98 (Rosendal)***

Väsby 1:98 är uppdelad på två lotter (-1 och -2) som avdelas av en väg.

Väsby 1:98-1 omfattas inte av avverkningsanmälan. På denna lott finns två bostadshus.

Väsby 1:98 - 2 omfattas av avverkningsanmälan. På fastigheten finns ett bostadshus sedan tidigare.

Väsby 1:98 - 2 är enligt taxering bebyggd småhusenhet sedan åtminstone 1936. I ekonomiska kartan från 1950-talet och 1970-talet är fastigheten en bebyggd naturtomt.

### ***Väsby 8:1 (Grantorp)***

Fastighet Väsby 8:1 är taxerad som småhusenhet. Fastigheten är enligt taxering bebyggd med bostadshus sedan åtminstone 1909, vilket är det tidigaste årtal som ryms i databasen, fastigheten kan ha varit bebyggd sedan tidigare än så.

På häradsökonomiska kartan från 1904 – 1906 syns en byggnad på den del av fastighet som nyligen styckats från Väsby 8:1; Väsby 8:2 som i dag är obebyggd. Torpet som låg på fastigheten kallades Lugnet. Det är detta torp som troligtvis funnits på platsen senast innan 1909, vars grund troligtvis utgör övrig kulturhistorisk lämning.

Nuvarande fastighet Väsby 8:1 (Grantorp) är bebyggd med bostadshus på ekonomiska kartan från 1950-talet, denna byggnad ligger i samma läge som nuvarande bostadshus. Södra delen är markerad som trädgård. Detta rimmar väl med uppgift i taxering som anger att årtal till grund för värdering är 1948.

Dammen där groddjur återfunnits är enligt uppgift från boende i området en anlagd trädgårdsdamm som anlades av tidigare ägare till fastighet Väsby 8:1.

## **2.4 Skydd enligt artskyddsförordningen (2007:845)**

### **Skyddade arter**

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

### *Upplysning, Artskyddsförordningen*

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

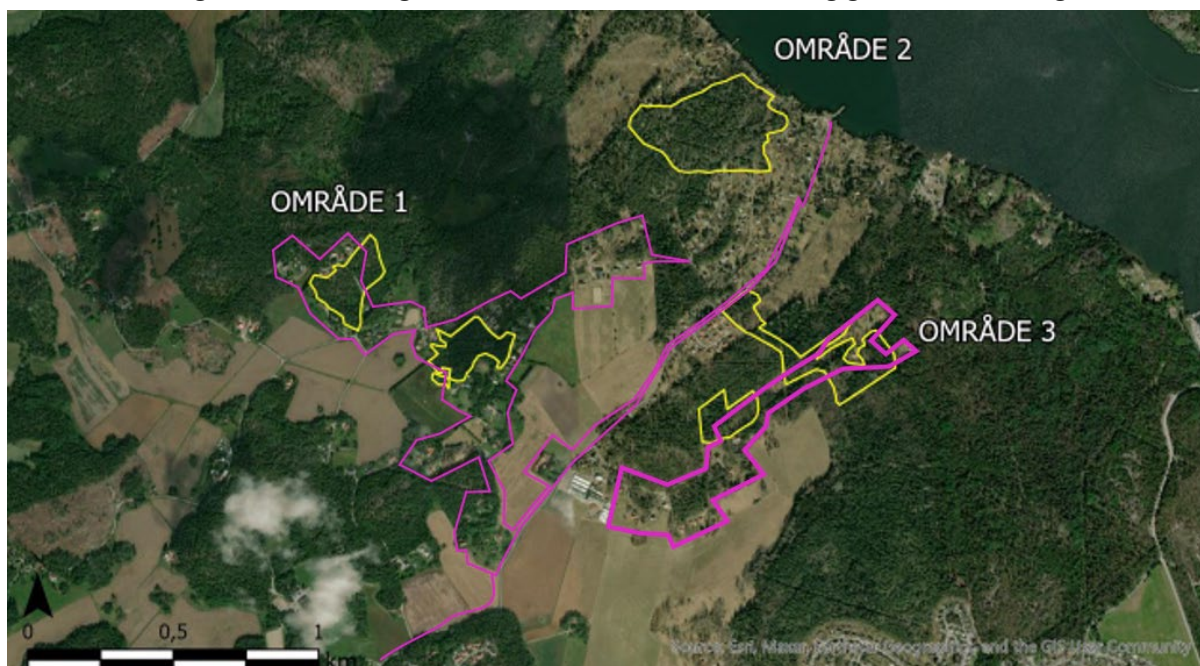
**Djur som skyddas enligt 4a §** - *Större vattensalamander och åkergroda* är fridlyst i hela landet i enlighet med 4a §. Det innebär bland annat att det är förbjudet att 1. avsiktligt fånga eller döda djur, 2. avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttningperioder,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

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

**Djur som skyddas enligt 6 §** - *Mindre vattensalamander, vanlig groda* och *vanlig padda* är fridlysta i hela landet i enlighet med 6 §. Förbudet gäller alla levnadsstadier hos djuren. Det är förbjudet att döda, skada, fånga eller på annat sätt samla in exemplar, och dessutom att ta bort eller skada ägg, rom, larver eller bon av vilt levande kräldjur, groddjur eller ryggradslösa djur som är upptagna i bilaga 2 till artskyddsförordningen. Här är djurens livsmiljö inte skyddade. Detta innebär att livsmiljöer där arterna vistas som skyddas av 6 § inte har något skydd, även om dessa är av stor betydelse för arten.

## Skyddad art – fågel

Med anledning av resultaten i genomförd naturvärdesinventering genomfördes en gemensam



Figur 20 Översiktskarta över inventeringsområdet, som består av flera delområden 1 – 3. Ungefärligt planområde i mangenta. Område 1 och 3 berörs av detaljplanearbetet. Källa: Fågelinventering, Ekologigruppen, 2023.

fågelinventering (2023) för planområden för Sandviken – etapp 1 och – etapp 2, med syfte att skapa ett kunskapsunderlag över områdets värden för fågellivet och utreda fortplantningsområden/revir.

I fågelinventeringen påträffades totalt 61 fågelarter av vilka 24 var naturvårdsrelevanta (arter som uppvisar en negativ trend eller med lokalt liten population). För 14 av de naturvårdsrelevanta arterna är bedömningen att de har fortplantningsområde/revir i planområdet/inventeringsområdet. För mer information se *Fågelinventering, Ekologigruppen, 2023*.

### Område 1

I område 1 återfinns artobservationer och revirkartering för: entita, gråkråka, gulsparv, grönfink, svartvit flugsnappare, tofsmes

Enstaka observationer finns dessutom av: gröngöling, ärtsångare, spillkråka, talltita, duvhök, stare, tornseglare, trädlärka

### Område 3

I område 3 återfinns artobservationer och revirkartering för: gröngöling, gråkråka, grönfink, svartvit flugsnappare, gransångare, talltita, tofsmes, järnsparv

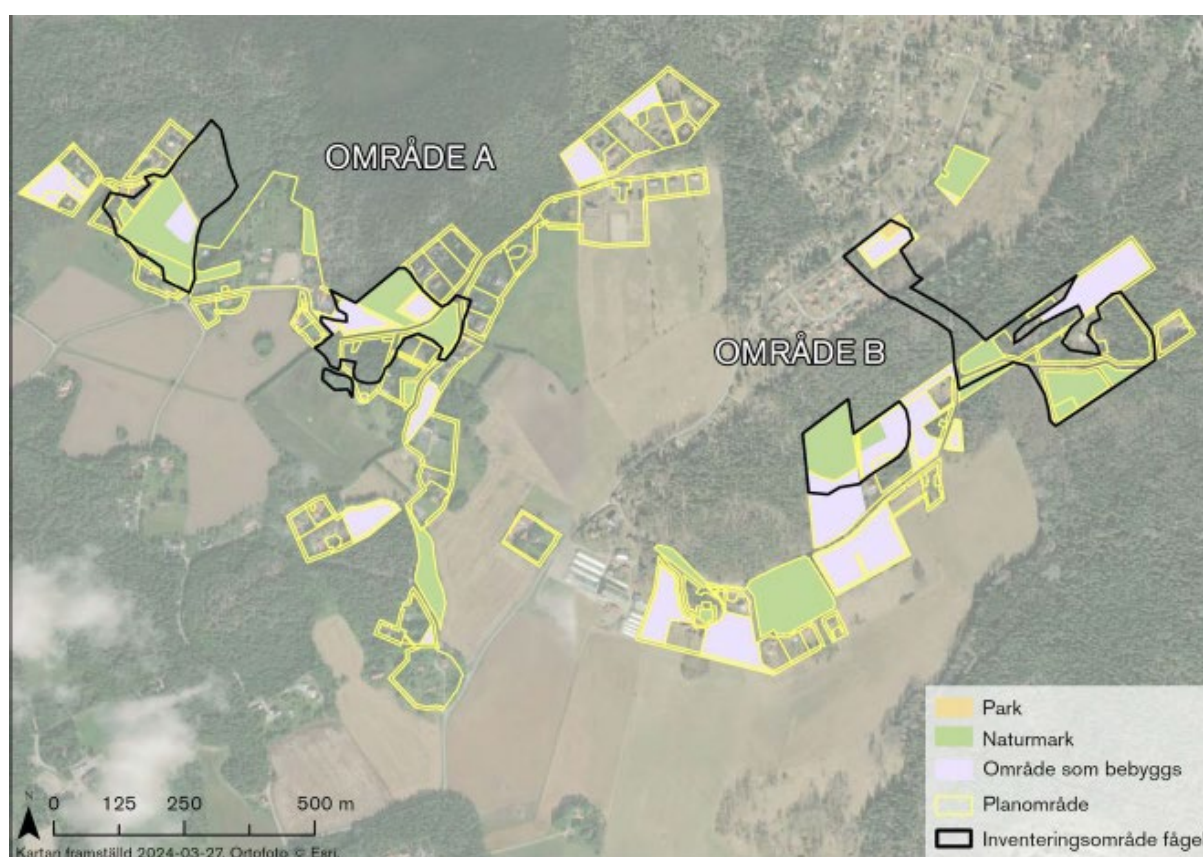
Enstaka observationer finns dessutom av: entita, ärtsångare, grönsångare, gulsparv, spillkråka, stjärtmes, näktergal och trädlärka.

## Artskyddsutredning – fågel

En artskyddsutredning för fågel genomfördes av Ekologigruppen 2024. Artskyddsutredningen omfattar sammanlagt 14 naturvårdsrelevanta fågelarter varav 12 arter är rödlistade. För övriga vanligt förekommande fågelarter har en översiktlig analys gjorts.

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

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



Figur 21 Kartan visar en förenklad plankarta som illustrerar park, naturmark och områden som kan bebyggas inom planområdet. I övriga områden ges inte utrymme för ny bebyggelse. Kartan baseras på Detaljplan för Sandviken - etapp 2, i dess avgränsning 2024-03-16. Källa: Artskyddsutredning Fåglar, Ekologigruppen, 2024.

*Åtgärder som bedöms som nödvändiga i syfte att minimera risk för att detaljplanen kommer i konflikt med artskyddsförordningen sammanfattas enligt följande.*

- All avverkning, markarbeten, röjning och schaktning av markvegetation bör genomföras under icke häckningssäsong i syfte att undvika förbudet mot att döda och skada fåglar. Obs att åtgärden gäller för alla i området förekommande fågelarter
  - Häckningssäsongen infaller i denna del av landet generellt den 15 mars–15 augusti.
- Sätt upp fågelholkar för småfågel (gynnar bland annat entita och svartvit flugsnappare).
- Bevara objekt 4 och 11 (figur 44) med högt naturvärde (klass 2) och undanta dessa från bebyggelse och planlägg dem som naturmark. (Gynnar bland annat spillkråka).
- Undvik att ta ned mogna träd (gynnar bland annat entita och spillkråka).
- Bevara utveckla och återskapa, brynmiljöer, buskar och öppna gräsytor.
- Plantera bärande och blommande träd och buskar.

### **Skyddad art - groddjur**

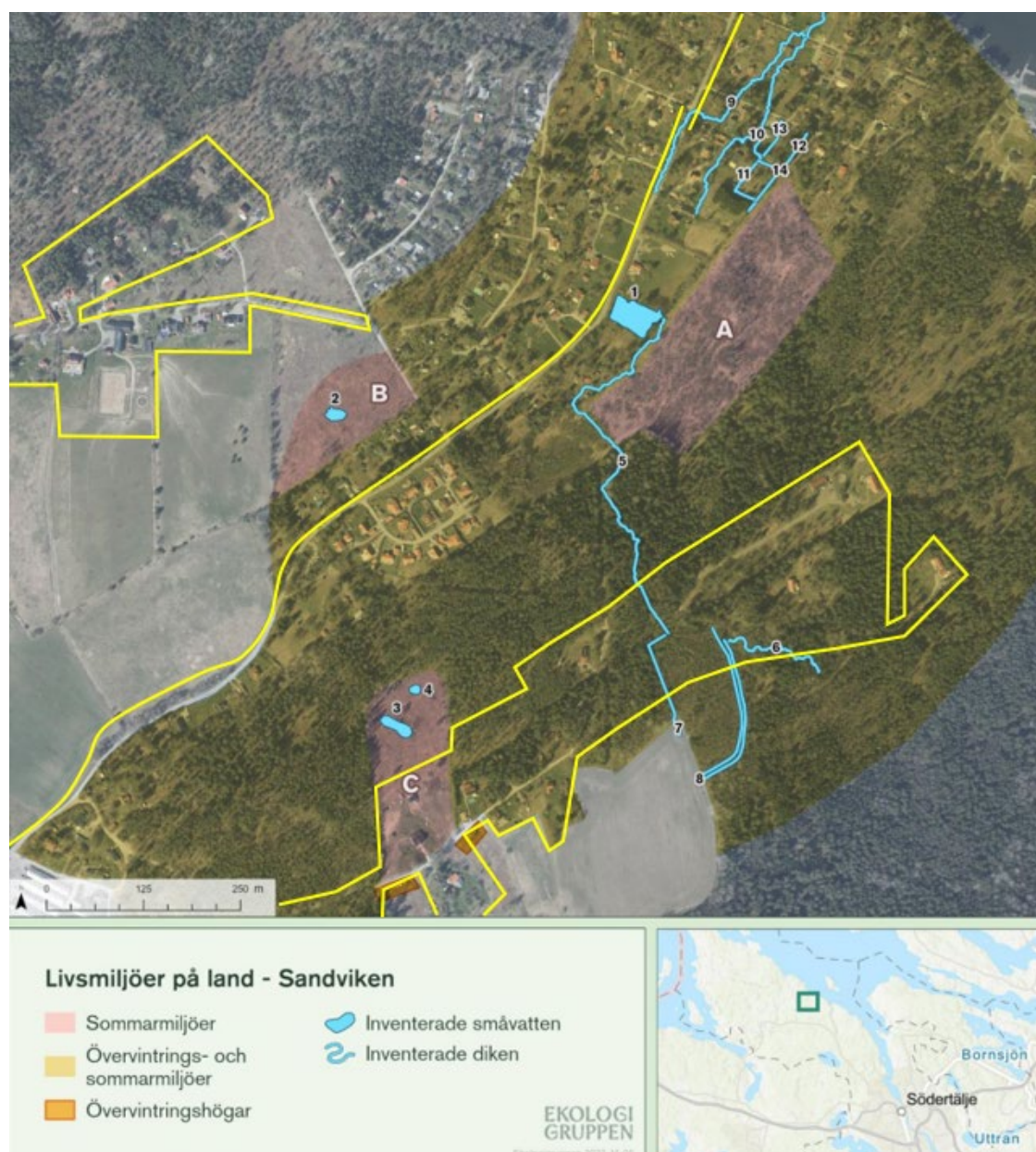
En groddjursinventering med uppföljande skötselplan har genomförts av Ekologigruppen, 2023. Syftet med utredningen och skötselplanen är att skapa ett kunskapsunderlag för att kunna beakta förekomsten av groddjur i planarbetet. Målet är att värna groddjur på platsen och att projektet inte ska utlösa förbud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

Totalt inventerades 14 småvatten och diken som bedömdes ha förutsättningar att hysa groddjur. Sammanlagd påträffades 190 individer av 5 groddjursarter under inventeringen: vanlig groda, mindre vattensalamander, större vattensalamander, åkergroda, vanlig padda och brungroda (vanlig groda eller åkergroda).

3 av de 14 inventerade småvattnen bedöms vara lek- och födosökmiljöer för groddjur. 2 av dessa (vatten 1 och 3) var tidigare belägna inom planområdet, men har undantagits från planläggning. Vatten 5, inom planområdet anses främst vara spridningsstråk och födosökmiljöer.



Figur 22 Inventerade småvatten och diken i Sandviken med tillhörande objektnummer och groddjursfynd. Källa: Groddjursinventering, Ekologigruppen, 2023. Ungefärlig plangräns i gult



Figur 23 En stor del av planområdet bedöms nyttjas av groddjur eftersom det mestadels består av mark som håller vatten på våren som är beläget inom 500 meters avstånd från bekräftade lekmiljöer. Källa: Groddjursinventering, Ekologigruppen, 2023. Ungefärligt planområde i gult.

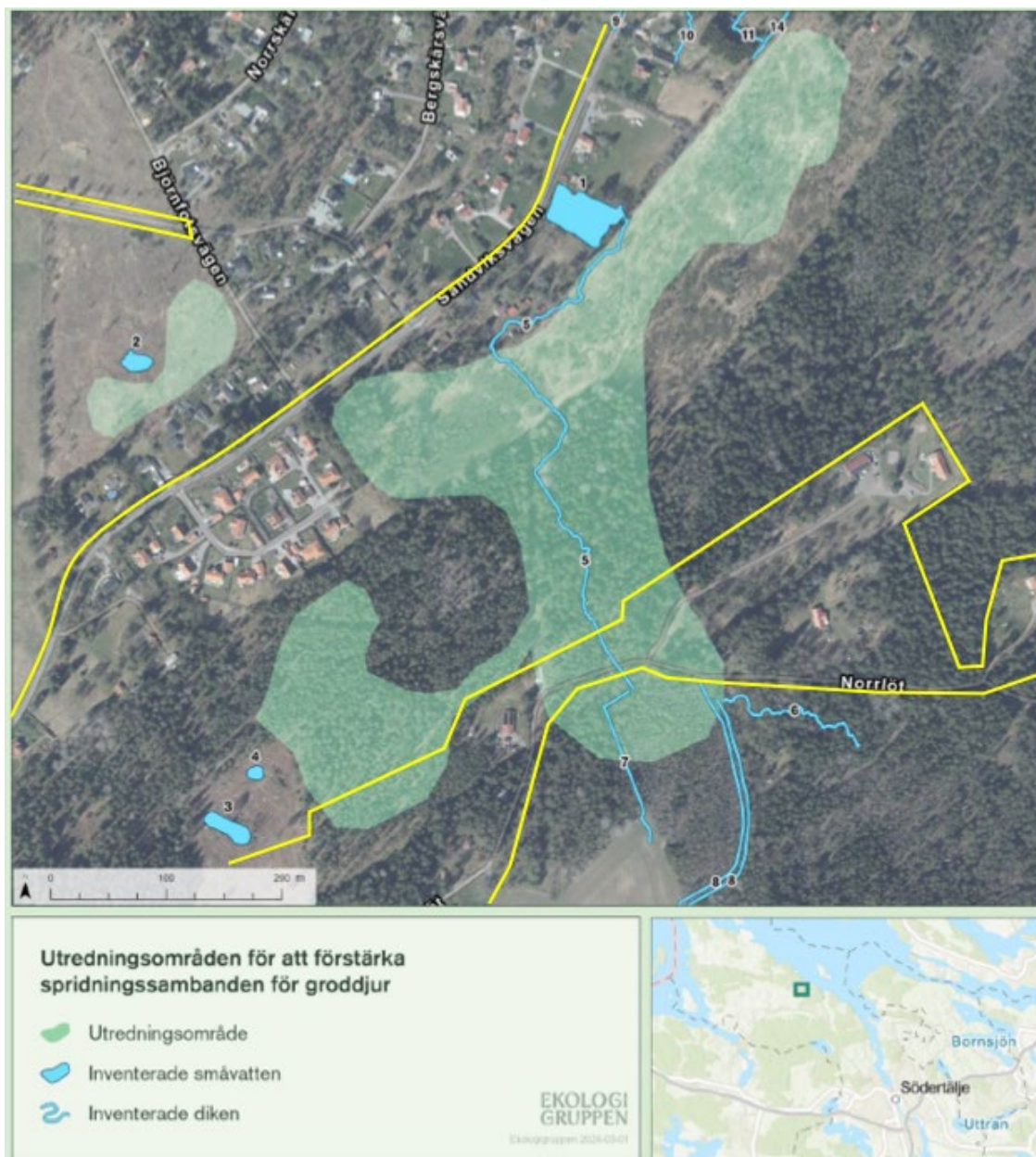
Groddjuren utnyttjar vattenmiljöer för lek och föryngring under våren. Resterande tid lever de på land där de födosöker, har viloplats och övervintrar. I genomsnitt vandrar groddjur 1 – 2 km mellan övervintrings- och lekmiljöer, även om de kan vandra längre än så. Skogsområden och villaträdgårdar med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

Hyggen bedöms användas för födosök (område A-C, figur 23) och kvarlämnade material i form av dödvedshögar kan utgöra övervintringsplatser för groddjur. I nära anslutning till

vattenobjekt 3 finns två stora högar med nyligen avverkat virke. Eftersom groddjuren troligtvis övervintrar här bör högarna flyttas tidigast i maj – juni för att undvika att skada groddjuren. Högarna är markerade med orange markering i figur 23.

#### Spridningsstråk – groddjur

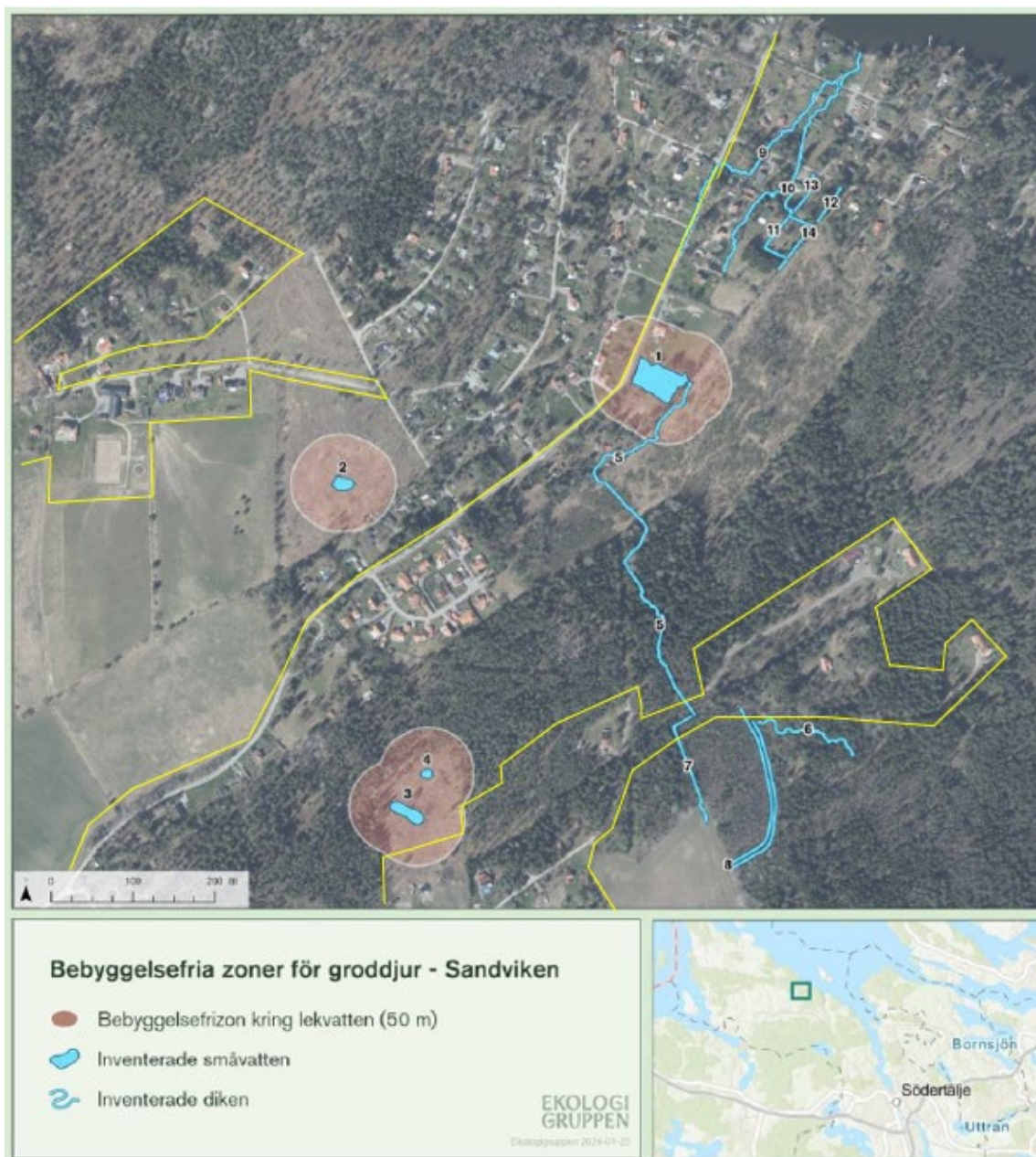
Spridningssambanden mellan dammarna och omgivande naturområden, inklusive villaområden behöver förstärkas. Ett effektivt sätt att göra det är att anlägga flera små dammar, grupperade inom några hundra meter från varandra som kan fungera som så kallade ”stepping stones” som möjliggör förflyttning. Ju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



Figur 24 I grönmarkerade områden rekommenderas anläggande av fler dammar för att gynna spridningssamband för groddjur. Källa: Skötsel förslag groddjur, Ekologigruppen, 2024. Ungefärligt planområde i gult

## Bebyggelsefria zoner

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



Figur 25 Bebyggelsefria zoner i rött. Källa: Skötsel förslag groddjur, Ekologigruppen, 2024. Ungefärlig plangräns i gult.

*Rekommendationer och upplysningar inför pågående planläggning, som är tillämpliga i Sandviken - etapp 2*

- Planen ska anpassas för att särskilt ta hänsyn till vattenobjekt 1, 2 och 3 som är viktiga lekmiljöer för groddjuren i området.
- Planen ska anpassas för att bevara befintliga spridningsstråk för groddjur mellan lek- och övervintringsmiljöerna.
- Viss försiktighet ska tas när virkeshögarna flyttas från hygget kring damm 3 då högarna kan ha blivit övervintringshögar för groddjuren.
- Bevara skogen intill lekmiljöerna genom att spara träd och markvegetation.
- Anpassa årstiden för exploatering för att inte störa eller skada groddjur.

Mer specifik information finns i *bilaga 8, Skötsel förslag groddjur*.

### **Skyddad art – Mistel**

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

#### *Upplysning*

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

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

### **Skyddad art – Fladdermus**

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

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

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

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

## 2.5. Skydd enligt Kulturmiljölagen (1988:950), 2 kap.

Det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda kulturmiljön. Ansvaret för kulturmiljön delas av alla. Såväl enskilda som myndigheter ska visa hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön. Den som planerar eller utför ett arbete ska se till att skador på kulturmiljön undviks eller begränsas.

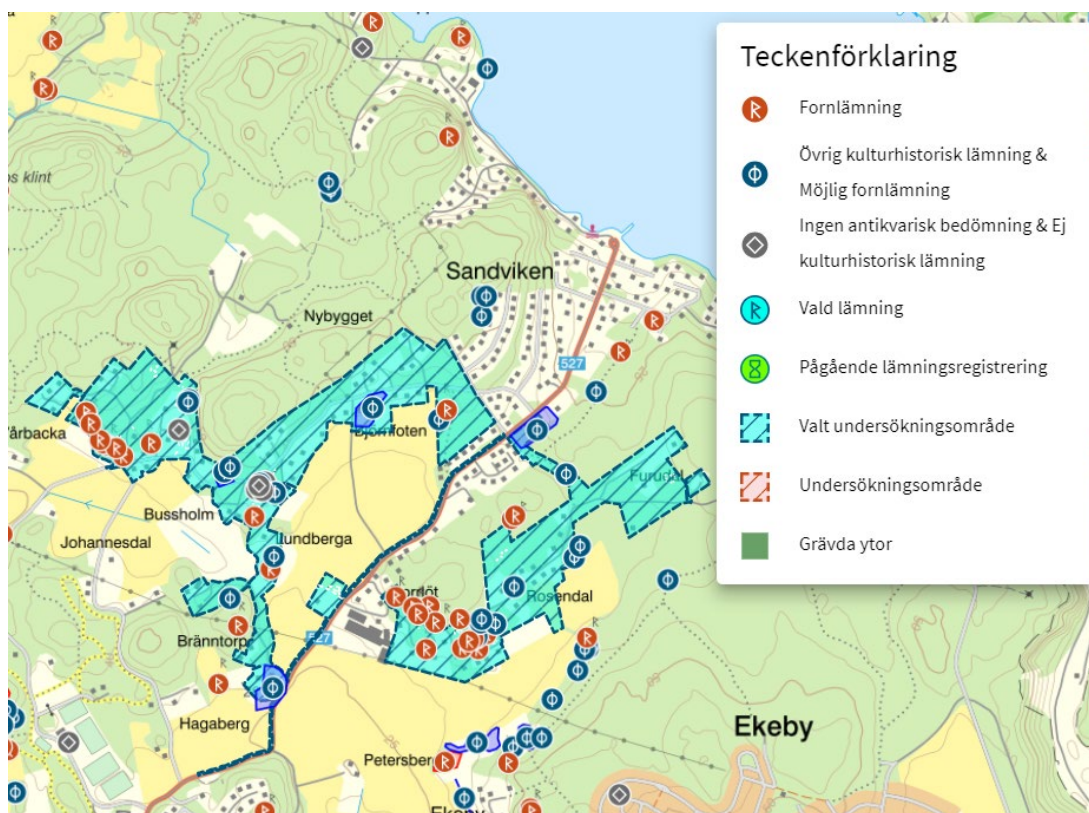
### Upplysning

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

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

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

### Fornlämningar



Figur 26 Återfunna arkeologiska och kulturhistoriska lämningar inom planområdet. Fler fornlämningar kan finnas i området. Källa: webbsida RAÄ 2025.

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

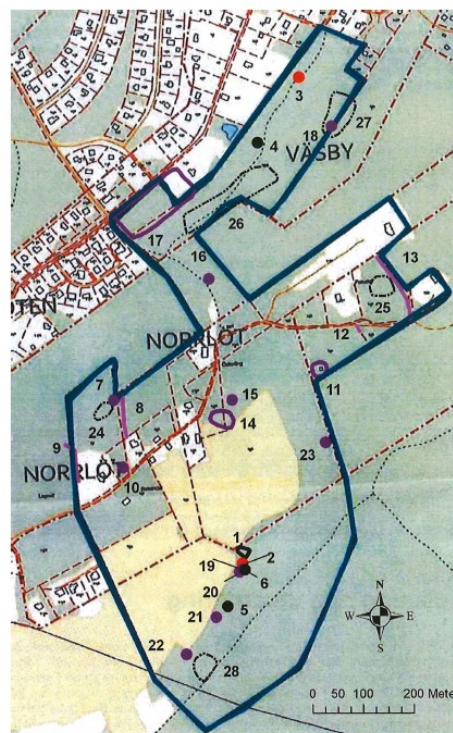
Ytterenhörna är rikt på fornlämningar. Fynd och lämningar i området representerar ett tidsspänn från stenålder till järnålder. Fynd som talar för bosättningar under berörda perioder är framför allt koncentrerade till området vid Varneby, Ekeby, Vinberga, Väsby, Tuna, Solberga och Norrlöt.

### Arkeologiska utredningsgrävningar, etapp 1 och 2<sup>2</sup>

Arkeologisk utredningsgrävning och marinarkeologisk utgrävning etapp 1 har genomförts i enlighet med länsstyrelsens beslut 2013-11-08 och 2017-06-21. Utredningarna som genomfördes vid två olika tillfällen berörde två olika områden i och med att planuppdraget ändrat inriktning och omfattning.



Figur 27 Utredningsområdet 2017, med tidigare utredda områden skrafferade i lila. Källa: Arkeologisk utredning etapp 1, 2018



Figur 28 Resultat av särskild arkeologisk utredning etapp 1, inför detaljplan "Sandviksvägen", fastigheterna Ekeby 4:1, Väsby 1:88 med flera. och Norrlöt 1:10 med flera, Källa: 2013-års utredning

<sup>2</sup> Etapp 1 och 2 står i detta sammanhang för utredningsnivå och hänvisar inte till planarbetets etapper.

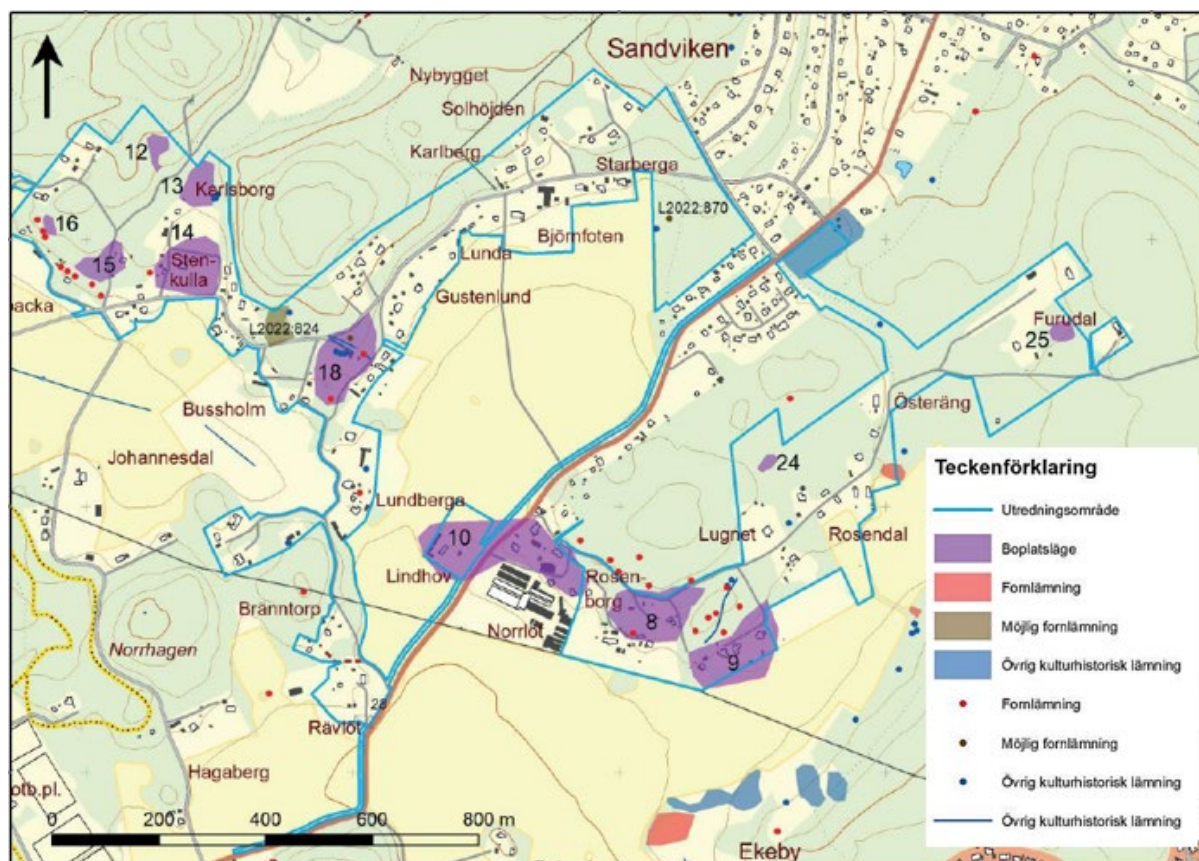
## Arkeologisk utredning etapp 2 (utredningsgrävning), 2023

Inom utredningsområdet fanns ytor som utgjordes av tomtmark och därmed inte kunde undersökas. Inget av boplatslägena är konstaterad fornlämning.

I samband med utredningsgrävning av boplatsläge 14 (figur 29) påträffades ett stolphål, som undersöktes och har registrerats i kulturmiljöregistret (KMR). I närheten av boplatsläge 9 (figur 29) dokumenterades en ihop rasad jordkällare som har registrerats som övrig kulturhistorisk lämning.

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

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



Figur 29 Utredningsområdet tillsammans med aktuella boplatslägen samt lämningar i kulturmiljöregistret (KMR). Källa: Rapport 2023:81, Stiftelsen kulturmiljövård, 2023

### Länsstyrelsens bedömning

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

### Skadade och avlägsnade övriga kulturhistoriska lämningar

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

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

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

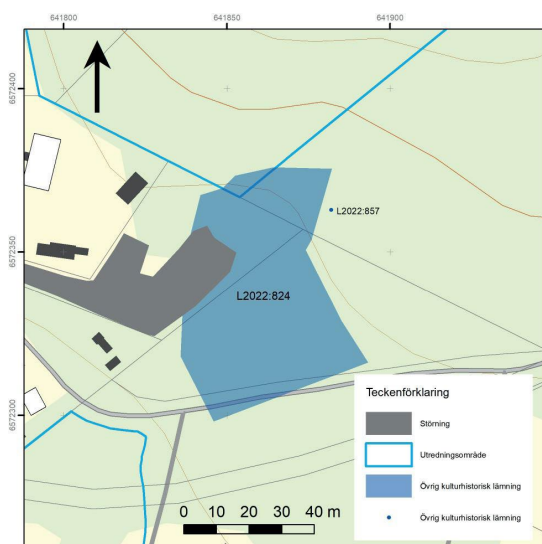
#### Upplysning

Övriga kulturhistoriska lämningar som omfattas generellt av Kulturmiljölagens hänsyns- paragraf 1 § samt Skogsvårdslagen, MB 1, 3 och 4 kap, PBL 2 kap och 8 kap.

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

#### Vinberga 1:11, 1:82

L2022:824 har skadats inom de västra delarna av lämningen. Lämningen består av lägenhetsbebyggelse. Direkt öster om lägenhetsbebyggelsen finns en gränsmarkering (L2022:857)



Figur 30 Lägenhetsbebyggelse L2022:824 samt störning i form av urschaktade jordmassor och schaktmassor. Källa: Arkeologisk utredning, etapp 2, Stiftelsen kulturmiljövård, 2023

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

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

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

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

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

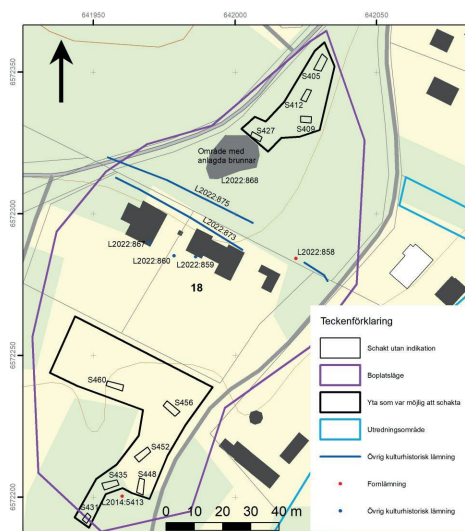
Status i KMR har ändrats till *förstörd* för röjningsrösen L2022:859, L2022:860 och L2022:867, husgrunden L2022:868 samt färdvägen L2022:873.

## 2.6. Bebyggelse- och landskapsbild

### Landskapsbild

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

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



Figur 31 Objekt 18 med schakt samt område med anlagda brunnar. Källa: Arkeologisk utredning, etapp 2, Stiftelsen kulturmiljövård, 2023

skogbeksäddade och dalgångarna är uppodlade. Det finns även delar av odlingsmarken som vuxit igen.

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

De smala och ofta grusade vägarna bidrar till den ålderdomliga och lantliga karaktären. Vägarna har i många fall en ålderdomlig sträckning och följer gränsen mellan odlingsmark och skogslandskap. Det är just de smala vägarna, de lummiga tomterna med höga häckar och stenmurar samt spår av äldre verksamheter som tillsammans med bebyggelsen utgör kulturmiljön i området. Gården Björnfoten i områdets västra del samt Rävlöts prästgård vid Sandviksvägen är goda exempel på bebyggelsens placering på höjder eller i sluttning mot den odlingsbara marken.

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

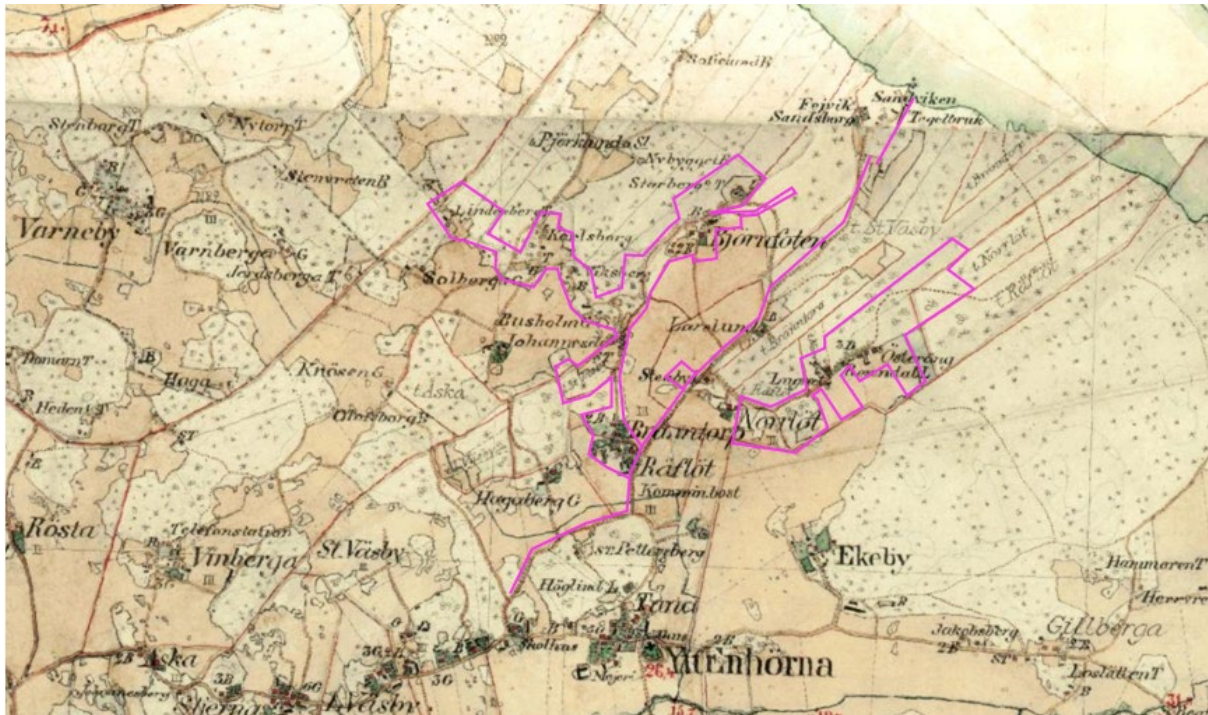
Bebyggelselägena ligger invid den småbrutna odlingsmarken som sträcker sig söderut mot de större byarna Tuna, Ekeby, Stora Väsby och Vinberga.

### **Områdets utveckling**

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

Områdets kulturhistoriska värde ligger främst i helhetsmiljön. Området är en relativt heterogen miljö, där flera årsringar samsas sida vid sida och utgör ett koncentrat av en typisk svensk historia. De ursprungliga gårdarna finns kvar i landskapet invid jordbruksmarken. Vid tidigt 1900-tal, skedde parallellt med utvecklingen av fritidshusbebyggelse, en utveckling av egnahem, småjordbruk och handelsträdgårdar, vilket särskilt präglar denna del av Enhörna. Den äldre bebyggelsens bibehållna volym och skala viktig för landskapsbilden och för att förstå områdets framväxt

Planområdet var fram till slutet av 1800-talet relativt obebyggt. Det område som idag utgör Sandviken tillhörde till stora delar Stora Väsby's ägor med avgärdade hemmanen, Rävlot, Norrlöt, Brännorp och Björnfoten. På härändsekonomiska kartan från 1904 – 1906 domineras området av de stora gårdarna med omgivande lantbruk, trädgårdsmästerier och tegelbruket som på den tiden låg vid ångbåtsbryggan.



Figur 32 Häradsekonometrisk karta, 1904 - 1906. Källa: Lantmäteriet (c). Ungefärligt planområde i rosa.

Området kring Sandviken har vuxit fram i omgångar och på olika sätt. Dels genom att enskilda fastigheter avsöndrats och avstyckats, dels genom mer sammanhängande bebyggelseområden. På 1960-talet växte Vinberga-Sörgården fram och bildade en ny årsring med ca 20 fastigheter. På 1970-talet tillkom Björnådenområdet med fler än 35 fastigheter. Tidigt 2000-tal tillkom området vid Sunnanstigen med strax över 15 fastigheter.

#### Bärande berättelser

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

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



Figur 33 Områdets årsringar.

### Kulturmiljöns känslighet för förändring

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

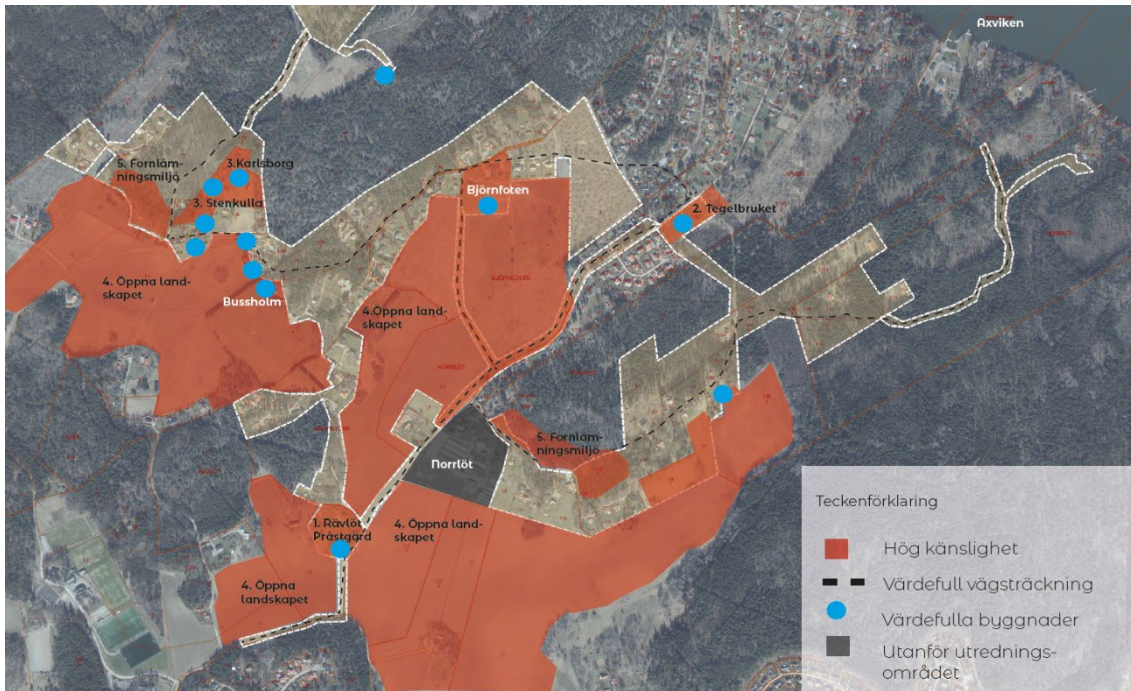
*Viktiga uttryck som även fortsatt ska kunna avläsas*

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

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

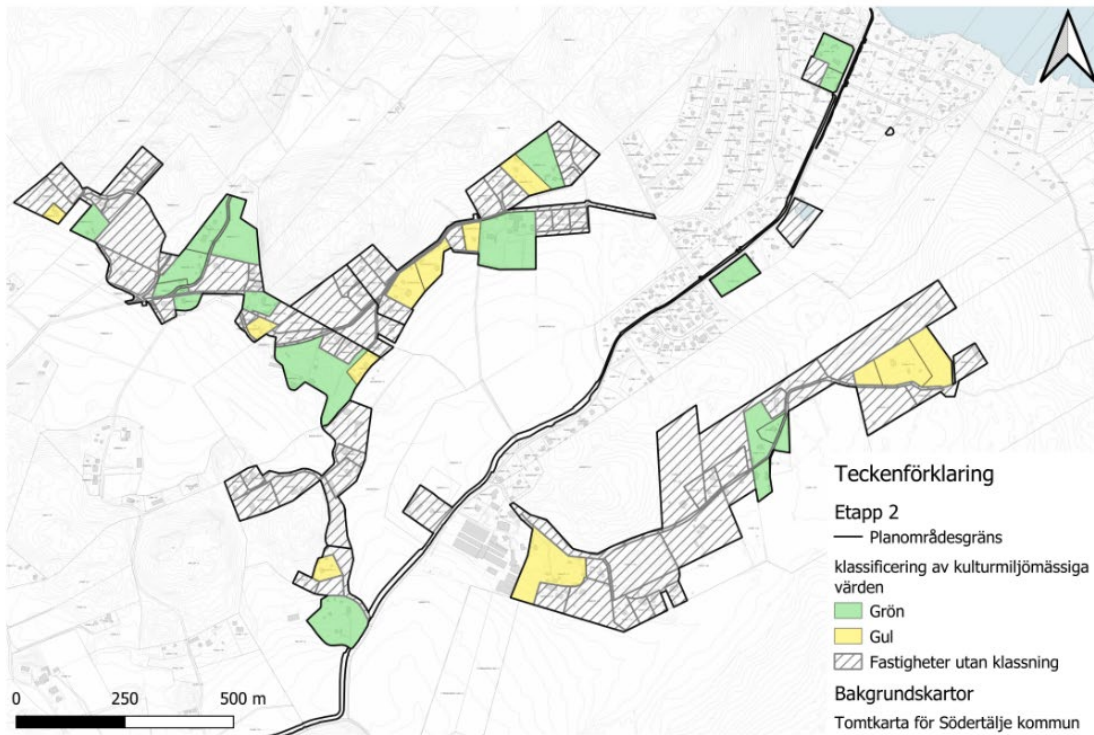
Eftersom området ännu präglas av en småskalig landsbygdskaraktär genom bevarad äldre bebyggelse, äldre trädgårdar och smala vägar, vilket sammantaget har kulturmiljömässiga och

landskapsbildsmässiga värden. För att inte negativt påverka dessa värden behöver ny bebyggelse anpassas till dessa värden vad gäller placering, skala, färgsättning hantering av mark och grönstruktur.



Figur 34 Känslighetsanalys. Källa: Kulturmiljöinventering, etapp 2, WSP, 2023.

### Särskilt värdefull bebyggelse



Figur 35 Klassificering av kulturmiljön, byggnader och fastigheter.

I genomförd kulturmiljöutredning (WSP, 2023) lyfts ett antal fastigheter fram som anses ha så stora kulturhistoriska värden att de motsvarar PBL 8 kap. 13 § som därför regleras med varsamhetsbestämmelser i plankartan så att de kulturhistoriska värdena fortsatt är avläsbara. Kommunen har utöver den bebyggelse som identifierats i bebyggelseinventeringen identifierat ytterligare byggnader som hyser kulturmiljömässiga och miljöskapande värden.

Bevarandevärden specificeras i *Bilaga 1. Särskilt värdefull bebyggelse*.

### Komplementbyggnader, uthus och lador



Figur 36 Lada på Backa, Vinberga 1:20.



Figur 37 Komplementbyggnader på Molinelund, Vinberga 1:12.

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

Utmärkande för samtliga komplementbyggnader är att de underordnar sig huvudbyggnadens utformning.



Figur 38 Hönshus på Vinberga 2:7.

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

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

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

### **Jordkällare**

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

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



*Figur 39 Varsamt renoverad jordkällare på Furudal, Norrlöt 1:26.*

### **Murar**

Kallmurade murar är utmärkande för Enhörna. Ålderdomliga murar finns på Vinberga 1:82 och 3:8. Dessa är markerade som övrig kulturhistorisk lämning i Riksantikvarieämbetets databas.

Murar har delvis inventerats. Det finns stenmurar i området som omfattas av biotopskyddsområde. Se vidare under rubrik: *2.1 Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd, Biotopskyddade områden, Stenmurar med biotopskyddsområde*



*Figur 40 Stenmur vid Norrlöt 1:2.*

### **Fastigheter och fastighetsstorlekar**

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

Befintliga fastighetsstorlekarna varierar från 950 till över 10 000 kvadratmeter.

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

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

Obebyggda fastigheter prövas för lämplighet för bebyggelse i enlighet med plan- och

bygglagens 2 kapitel 6§.

### **Bebyggelsens omfattning**

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

Omfattningen av komplementbyggnader varierar i området.

### Riktlinjer för tillkommande kompletterande bebyggelse

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

### Det öppna jordbrukslandskapet

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

### Fornlämningsmiljöer

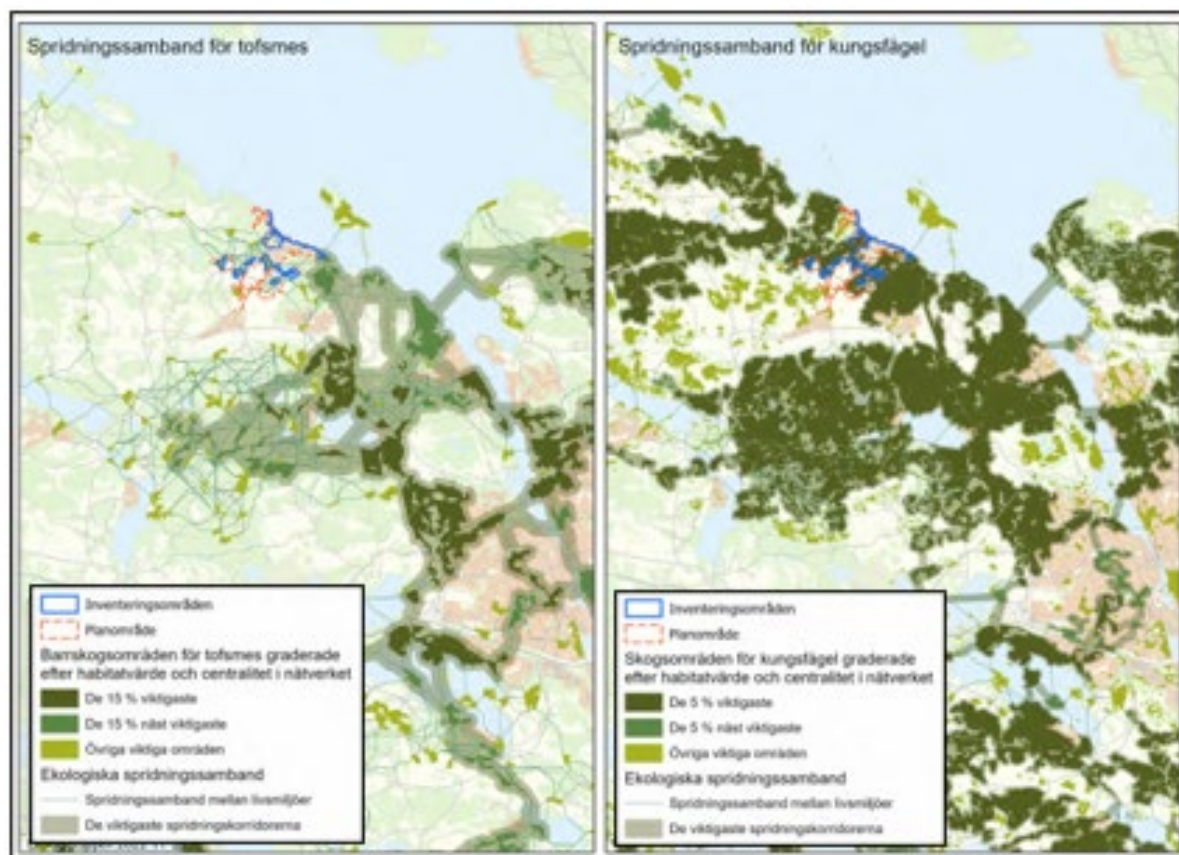
- *Fornlämningar skall bevaras i enlighet med KML.*
- *Fornlämningarnas omgivning, med bevarad naturlig topografi och natur, berättar om platsens tidsdjup. Omgivande naturmark bör bevaras.*
- *Tydliga fornlämningsmiljöer i anslutning till vägar, stigar och allmänna ytor kan med fördel skyltas och rensas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

### Värdefulla vägmiljöer

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

## 2.7. Mark och vattenområden

### Spridningssamband barrskogsmesar



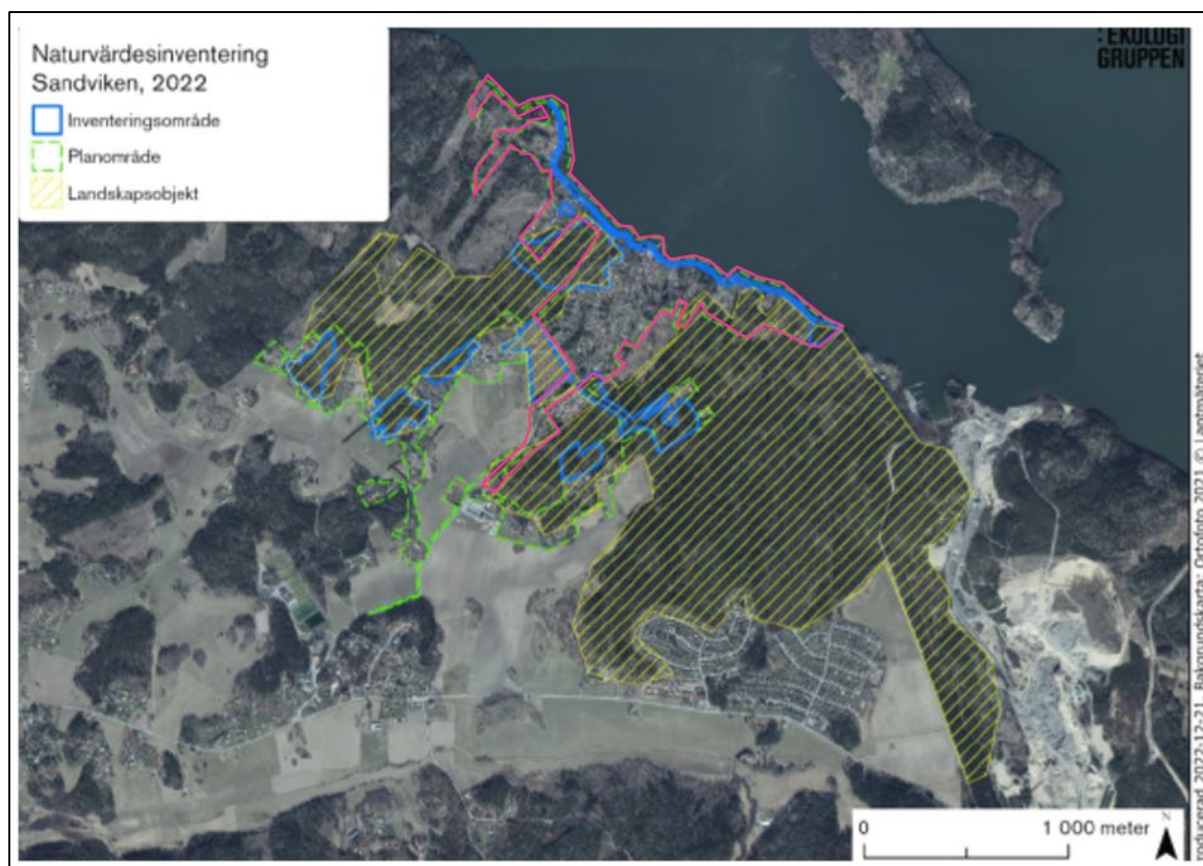
Figur 41 Lokala spridningssamband för tofsmes till vänster och för kungsfågel till höger, utsnitt från den norra delen av kommunen. Planområdet är inritat med röd streckad linje och de inventerade områdena med blå linje. Källa: Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2023.

En kommunövergripande utredning av spridningssamband har identifierat värdearter för att synliggöra var fler spridningssamband kan finnas. För området relevanta värdearter är tofsmes och kungsfågel. Inventeringsområdet för naturvärdesinventering vid Sandviken ligger i ytterkanten av nätverket.

#### Landskapsobjekt

Ett landskapsobjekt bestående av barrskogsmiljöer har urskilts under naturvärdesinventeringen (figur 42). Området innefattar majoriteten av identifierade naturvärdesobjekt och sträcker sig utanför inventerade områden.

Landskapsobjektet är bitvis starkt påverkat av skogsbruk men bedöms vara av värde för skogslevande arter som kräver större sammanhängande skogsytor, bland annat spillkråka.



Figur 42 Landskapsobjekt (grön skraffering) med inventeringsområdets läge (blå linje). Ungefärlig gräns för Sandviken - etapp 1 i rosa och - etapp 2 i ljusgrönt. Källa: Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2023.

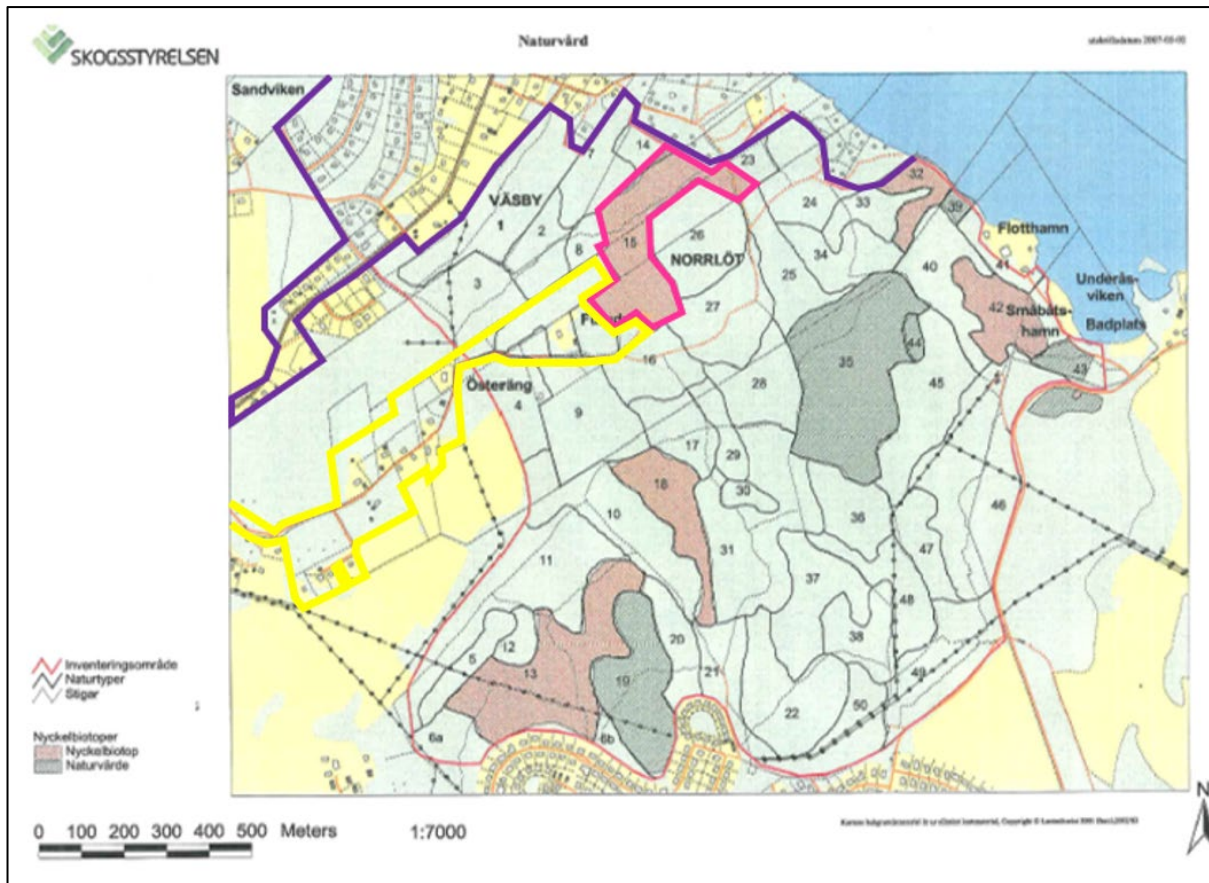
## Naturvärdesinventering

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

### Naturvärdesutredning 2007

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

Tio områden med höga naturvärden pekas ut som viktiga för den biologiska mångfalden i området. Område 15 (rosa markering, figur 43) är en av Skogsstyrelsens utpekade nyckelbiotoper som länkar samman Sandviken - etapp 1 med planområde för Sandviken - etapp 2. Delar av nyckelbiotopen är avverkad omkring år 2020.

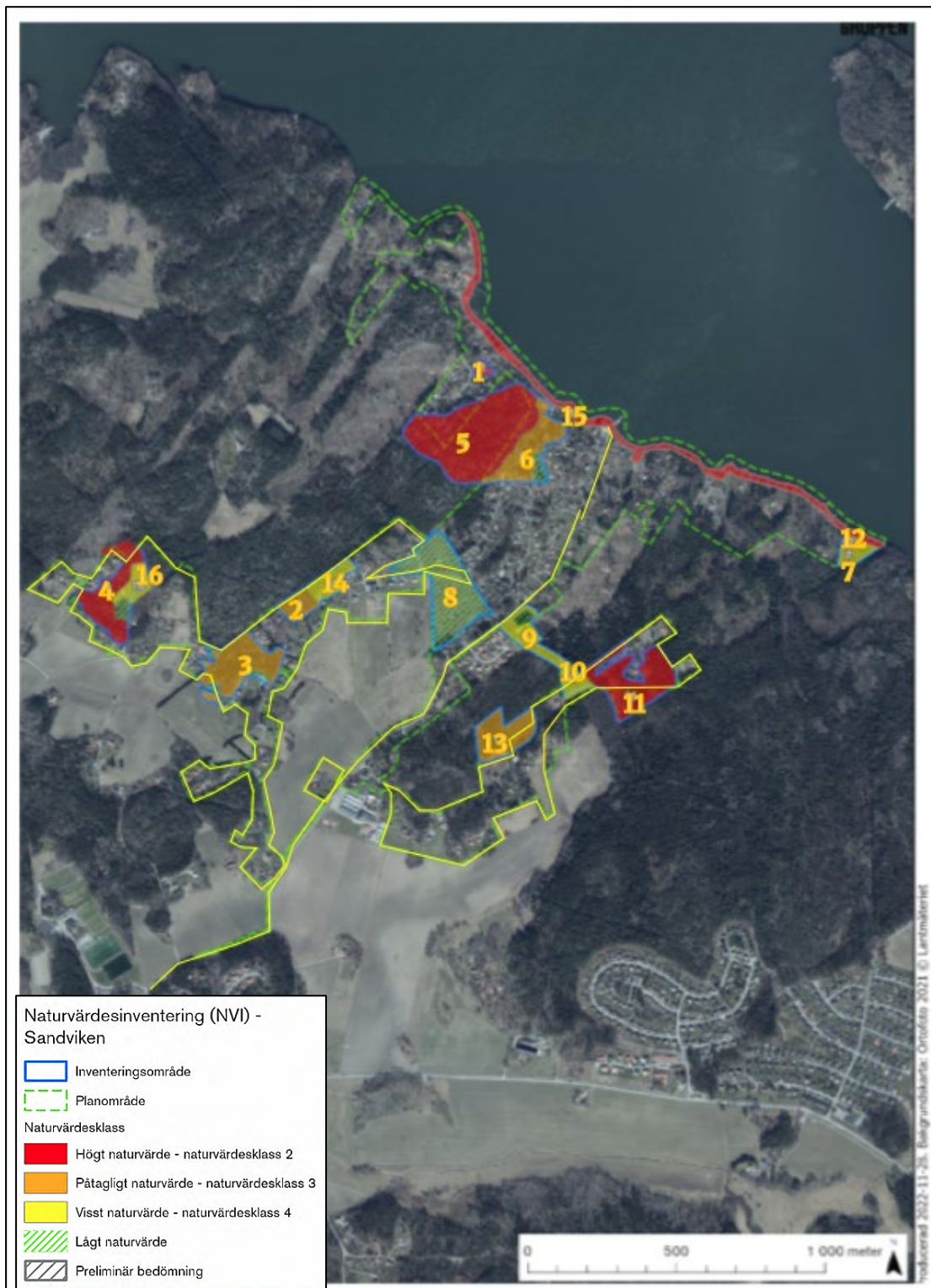


Figur 43 Nyckelbiotoper och naturvärden som utpekats av Skogsstyrelsen, 2007. Ungefärlig plangräns för ändrad detaljplan, Sandviken - etapp 1, i lila. Ungefärlig plangräns för Sandviken - etapp 2 i gult. Nyckelbiotop 15 omges av rosa linje.

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

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

Fem objekt med högt naturvärde (röd markering), fem objekt med påtagligt naturvärde (orange markering) och fem objekt med visst naturvärde (gul markering) har identifierats under inventeringen. Objekt med högsta naturvärde har inte urskilts. Inom planområdet har 2 objekt med högt naturvärde, 2 objekt med påtagligt naturvärde och 2 objekt med visst naturvärde identifierats under inventeringen.



Figur 44 Naturvärdesobjekt täcker större delen av inventeringsområdet. Låga naturvärden består av nyligen avverkade områden. Källa: Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2023. Planområdet är ungefärligen avgränsat i gult

### Upplysning

För områden med **högt naturvärde - naturvärdesklass 2** (röd markering i figur 44) bedöms varje objekt vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå, vilket innebär att de bör skyddas så långt möjligt i enlighet med Miljöbalkens hushållningsbestämmelse (3 kap. 3 §). Bestämmelsen anger att mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt så långt som skall möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 1 och 2 är särskilt känsliga ur ekologisk synpunkt (SIS 2014)

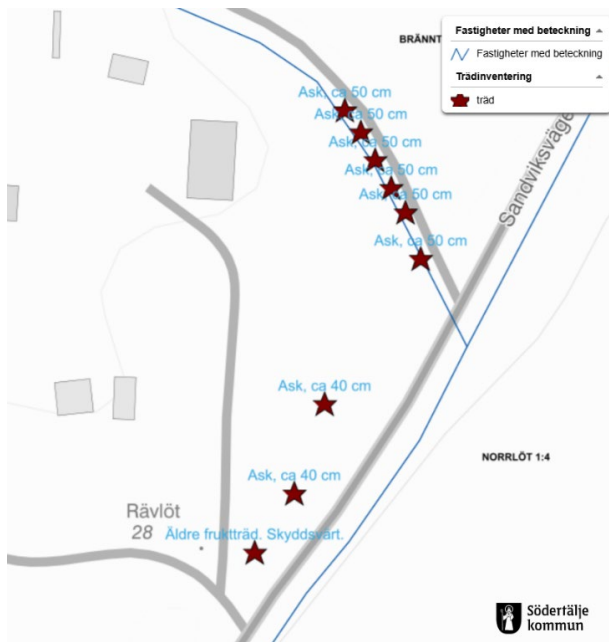
I områden med **påtagligt naturvärde - naturvärdesklass 3**, (orange markering i figur 44), behöver inte varje enskilt objekt vara av betydelse för biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå. Däremot bedöms objekten vara av särskild betydelse för att den totala arealen av sådana områden ska kunna bibehållas och deras ekologiska kvalitet upprätthållas eller förbättras (se SS 199000:2014). Ekologigruppen tolkar det som att objekt i denna värdeklass är av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på kommunal nivå och kan vara av betydelse för en sammanhängande grön infrastruktur.

I områden med **visst naturvärde - naturvärdesklass 4**, (gul markering i figur 44), behöver varje enskilt objekt inte vara av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå. Däremot bedöms objekten ha betydelse för att den totala arealen av sådana områden ska kunna bibehållas och deras ekologiska kvalitet upprätthållas eller förbättras (se SS 199000:2014). Ekologigruppen tolkar det som att objekt i denna värdeklass är av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på lokal nivå eller för att bibehålla en grön infrastruktur.

### Träd

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

I området finns flera olika sorters trädmiljöer i form av uppvuxna fruktträdgårdar och skogens tall miljöer och i naturtomternas brynzoner. En översiktlig bedömning har gjorts av områden som omger vägarna eftersom det är dessa som främst riskerar att påverkas i och med indragning av vatten och spillvatten i området. I vägområdets närhet har särskilt skyddsvärda träd i form av alléer identifierats. Se även under rubrik *Biotopskydd – alléer*.



Figur 46 Skyddade askar i allé med högt naturvärde och högt miljöskapande värde på Ravlöt 1:2



Figur 45 På Väsbys 1:209 finns en ek



Figur 47 Lövräd på Norrlöt 1:26



Figur 48 Kulturmiljö med flera ev. skyddsvärda, hamlade träd på Björnfoten 1:54

På föreslagen kvartersmark har trädinventering av särskilt skyddsvärda träd inte genomgående genomförts med anledning av att de flesta fastigheterna redan är bebyggda. Vissa särdeles värdefulla träd som noterats vid platsbesök har dock mätts in.

## Naturvårdsarter

I området som helhet (Sandviken - etapp 1 och - etapp2) har 66 naturvårdsarter påträffats i samband med genomförda naturvärdesinventeringar, eller är kända från databasen Artportalen.

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

### Upplysning. Naturvårdsarter

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

## Invasiva arter



Figur 49 Invasiva arter i planområdet och dess närhet. Källa: fyndkartor.artfakta.se

I planområdet har bland annat jättebalsamin påträffats. Exempelvis jättebalsamin och

parkslide-arter finns med på EU:s förteckning och omfattas av en rad förbud som att exempelvis hålla levande exemplar.

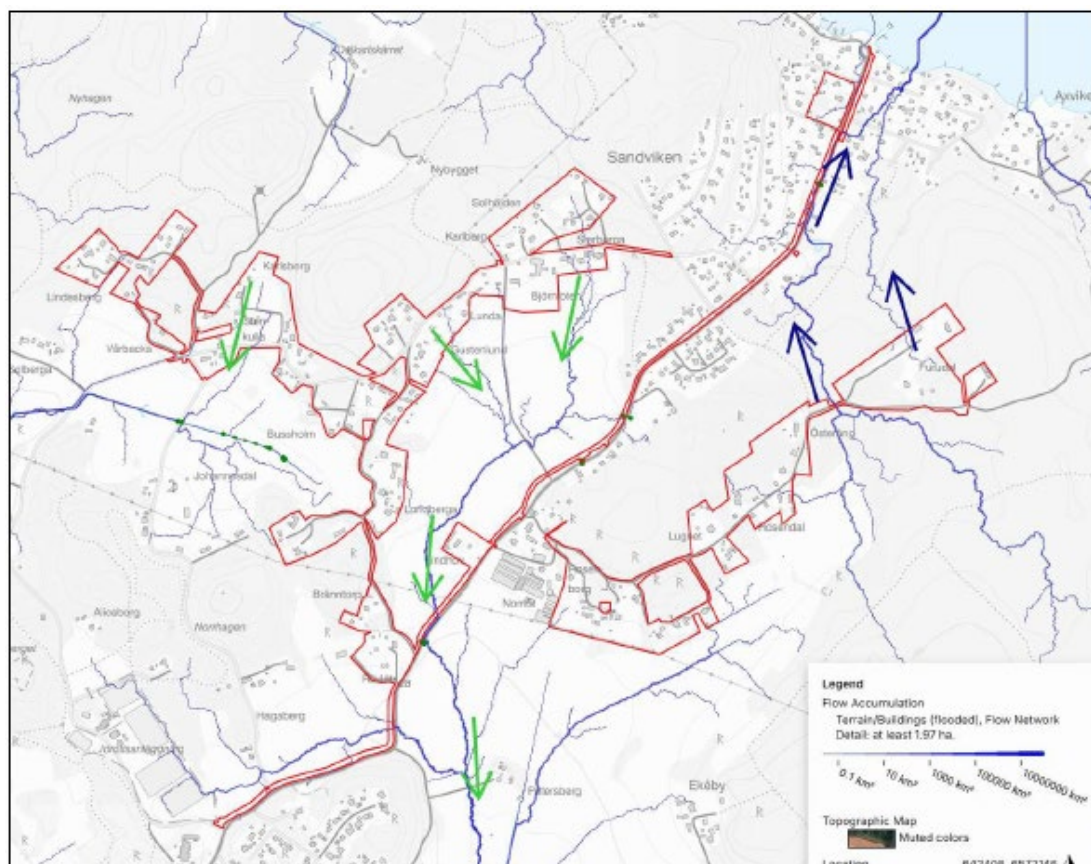
En ny nationell förteckning över invasiva främmande arter förväntas komma under 2026. Regeringen förväntas fatta beslut om det förslag på nationell förteckning som har varit ute på remiss sedan 2023. På den nationella förteckningen finns bland annat kanadensiskt gullris men även blomsterlupin och vresros.

För mer information se *bilaga 2*.

## 2.8. Yt- och grundvatten

### Recipienter och miljö kvalitetsnormer för vatten, MB 3 kap

Recipienter för gång- och cykelbanans södra del är Mälaren – Södra Mälaren och Gripsholmsviken. Gång och cykelbanans norra del har recipient Södra Björkfjärden. Södra Björkfjärden är inte klassad i VISS, vatteninformationssystem Sverige. Björkfjärden är dock sammankopplad med recipienten Mälaren-Prästfjärden som finns klassad i VISS. Mälaren-Prästfjärden klassas med högsta regionala prioritet i den regionala vattenförsörjningsplanen för Stockholms län.



Figur 50 Ytliga avrinningsvägar för Sandviken – etapp 2. Gröna pilar markerar rinnvägar mot Gripsholmsviken och mörkblåa pilar mot Södra Björkfjärden. Planområdet markerat med röd linje. Källa: PM - Dagvattenutredning, Norconsult, 2025

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

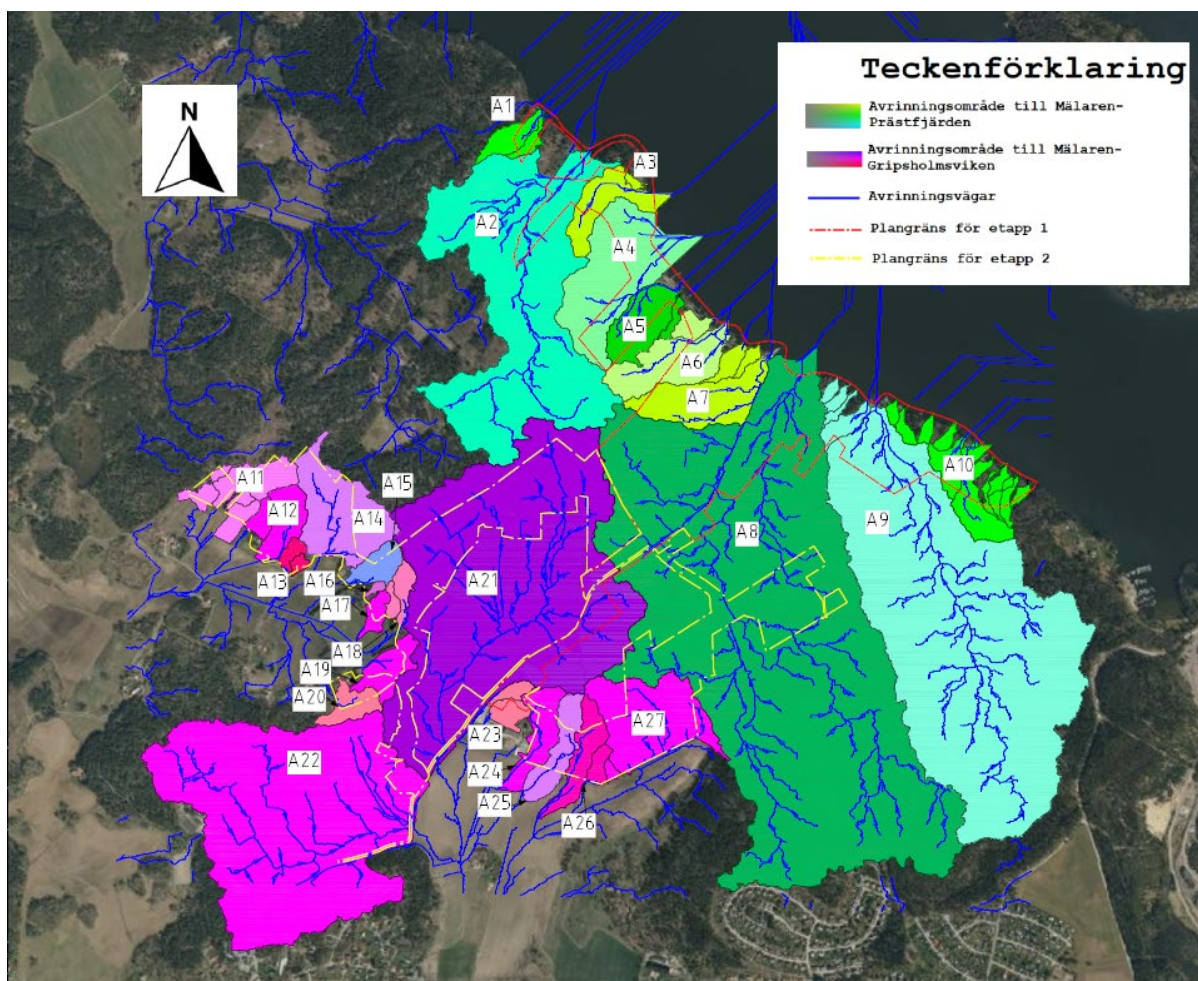
Tabell 1 Statusklassning och miljö kvalitetsnormer för Mälaren-Prästfjärden från VISS (2025). Källa: PM - Dagvattenutredning, Norconsult, 2025

Ekologisk status	Kemisk status	Vattenföreningar
Status: God	Status: Uppnår ej god	Tribetyltenn (TBT), Kvicksilver (Hg) och Polybromerade difenyleterar (PBDE)
MKN: god ekologisk status 2039	MKN: god kemisk ytvattenstatus	

Tabell 2 Statusklassning och miljö kvalitetsnormer för Mälaren-Prästfjärden från VISS (2025). Källa: PM - Dagvattenutredning, Norconsult, 2025

Ekologisk status	Kemisk status	Vattenföreningar
Status: God	Status: Uppnår ej god	Tribetyltenn (TBT), Kvicksilver (Hg) och Polybromerade difenyleterar (PBDE)
MKN: god ekologisk status 2039	MKN: god kemisk ytvattenstatus	

## Delavrinningsområden



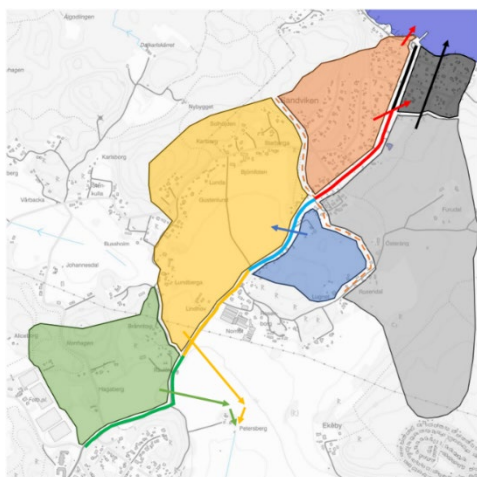
Figur 51 Delavrinningsområden inom och invid planområdet. Ungefärligt planområde för Sandviken - etapp 2 i gult. Källa: Dagvattenutredning, Sigma civil, 2023.

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

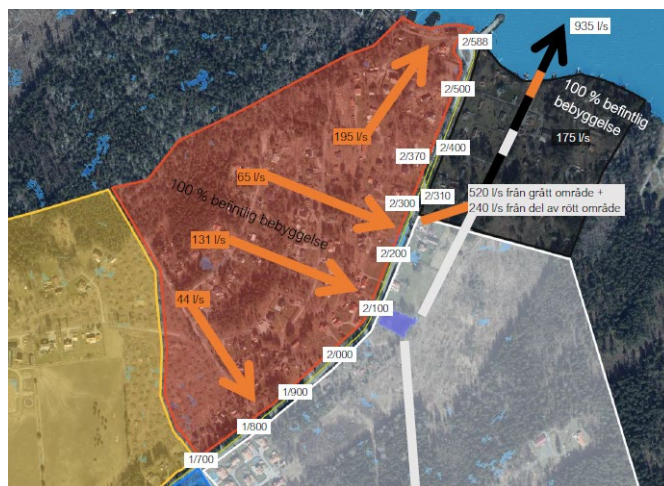
### Fördjupad dagvattenutredning

I samband med förprojektering av gång- och cykelväg (detaljplan för Sandviken - etapp 2) har en fördjupad dagvattenutredning tagits fram. Denna utredning har avgränsats av områden som belastar de diken som berörs vid utbyggnad av gång- och cykelväg.

Flera fastigheter i rött markerat delavrinningsområde, (figur 52 och 53) släpper sitt dagvatten i Trafikverkets vägdike; fyra diken har identifierats inom rött avrinningsområde där tre diken släpps mot gula floden och ett dike släpps mot Mälaren – Prästfjärden direkt. Från avrinningsområdet mynnar även flertalet rörledningar ut i befintligt vägdike utmed Sandviksvägen.



Figur 53 Avrinningsområden med delavrinningsområden i fördjupad dagvattenutredning. Källa: Dagvattenutredning gång- och cykelväg etc. Pontarius, 2024



Figur 52 Rött och svart avrinningsområde, SCALGO. Källa: Dagvattenutredning gång- och cykelväg etc. Pontarius, 2024

### Gula floden

Gula floden utgörs dels av naturavrinning från lergropen (520 l/s, rosa pil i figur 54), dels av avrinning från naturområde i väster samt av vägdagvatten från Trafikverkets väg (240 l/s, grön pil i figur 54). Trafikverkets vägdike släpps mot trumma under Sandviksvägen och vidare genom kvartersmark mot ledning i grön streckad pil (figur 54) samt fortsättning i dike över kvartersmark (Gula floden), gul pil i figur 54.

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

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

När gång- och cykelbanan genomförs kan kommunen inte fortsätta leda Trafikverkets vägdagvatten till enskilda fastigheter.



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



En tillsynsbrunn har anlagts på fastighet Väsby 1:73. Enligt uppgift från Trafikverket så har tillsynsbrunnen inte anlagts av Trafikverket. Enligt uppgift från fastighetsägare svämmer tillsynsbrunnen över vid stark nederbörd.

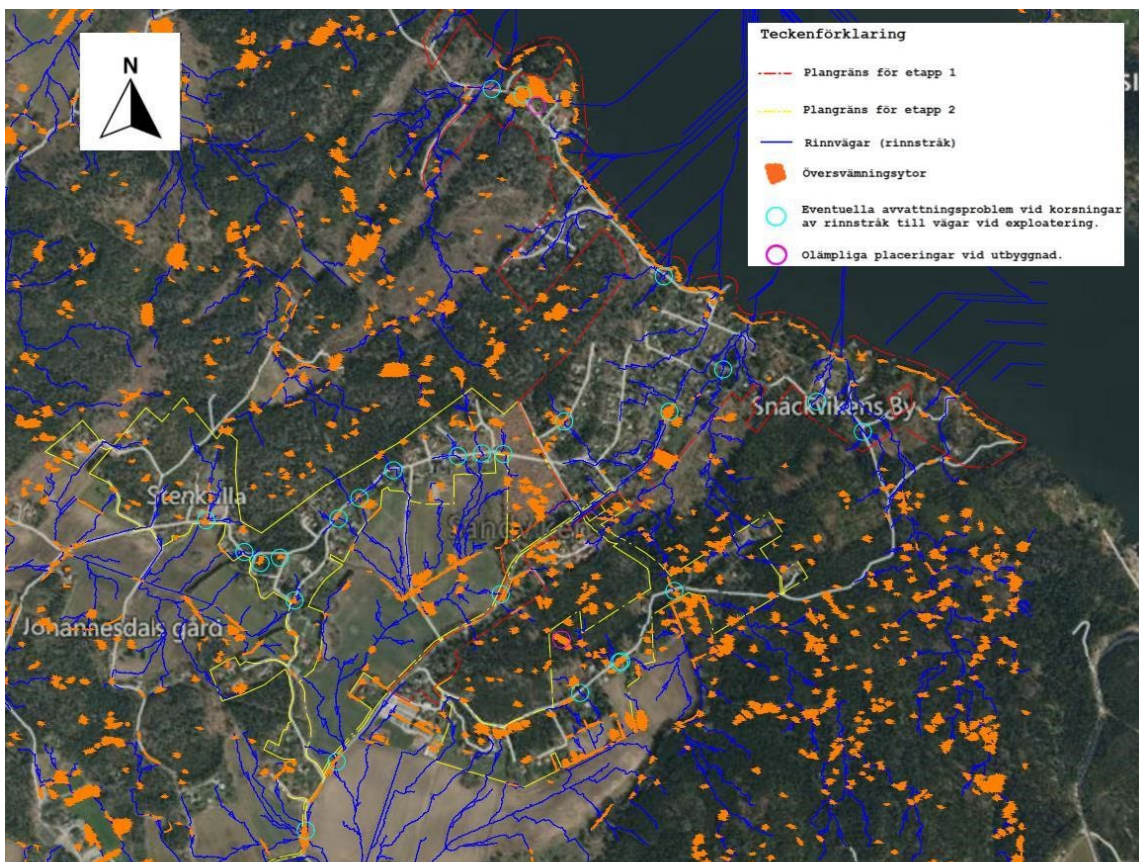
Figur 55 Läge för tillsynsbrunn som svämmer över vid höga flöden



Förprojekteringen av gång- och cykelvägen omfattar omhändertagande av dagvatten från halva vägbanans bredd. Vägdike saknas helt i en sträcka öster om Sandviksvägen. För detta område har Trafikverket inte prioriterat att hitta en lösning. Trafikverket konstaterar att; ”föreslagna förändringar ger en förbättring gentemot dagens förutsättningar”.

Figur 56 Område där dike saknas markeras i rött

## Lågpunkter

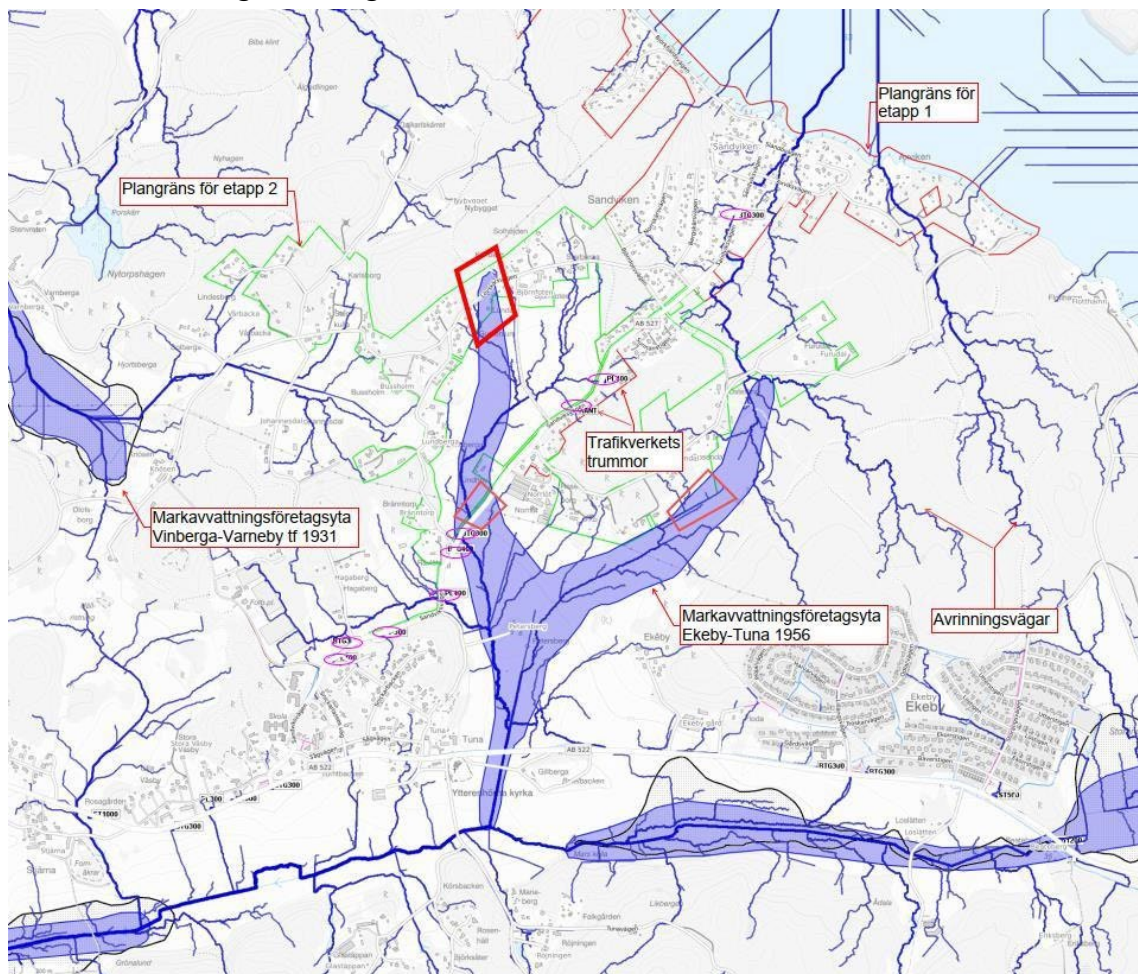


Figur 57 Områden där problem med avrinning kan uppstå. Källa: Dagvattenutredning, Sigma civil, 2023.

Genomförd dagvattenutredning har identifierat punkter där avvattningsproblem kan uppstå, där vatten korsar vägbanan (blå cirklar i figur 57). Eventuella problem har identifierats på Sandviksvägen, på vägsträckan mellan Björnfoten och Gustenlund, mellan Stenkulla och Vårbacka samt mellan Rosendal och Österäng.

Även en lågpunktsanalys har utförts för att identifiera lågt liggande, instängda områden/översvämningssytor som är lämpliga att använda för en naturlig dagvattenhantering vilka är markerade med orange i figur 57. Lågpunkter på kvartersmark bör bibehållas.

## Markavvattningsföretag

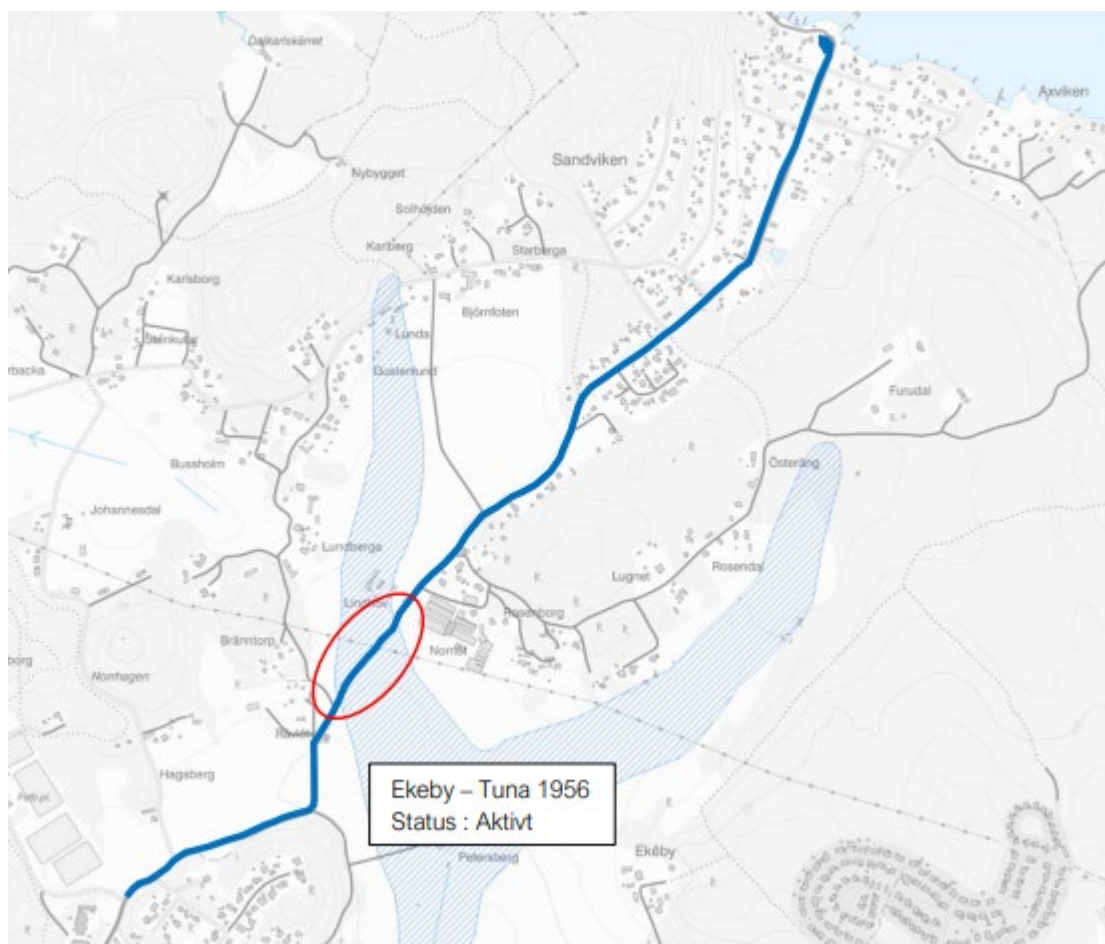


Figur 58 Markavvattningsföretag i relation till planområdet (grön linje). Källa: Dagvattenutredning, Sigma civil, 2023.

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

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

En trumma från Trafikverket har specifikt uppmärksammats i dagvattenutredning (Pontarius, 2024), se röd cirkel i figur 59. Trumman som är belägen i detta område omhändertar vatten från markavvattningsföretaget som passerar denna del av sträckan i kulvert. Bedömning har gjorts att vid anläggande av gång- och cykelvägen behöver befintliga diken, kulvertar och rör från markavvattningsföretaget beaktas så dessa inte grävs av, förändras eller förlorar sin funktion. Tillsyn och inventering av markavvattningsföretagets trummor krävs för att säkerställa att rätt dimensioner föreligger för flödet.



Figur 59 Gång och cykelväg i förhållande till aktivt markavvattningsföretag. Källa: Dagvattenutredning för G-C-väg etc., Pontarius, 2024.

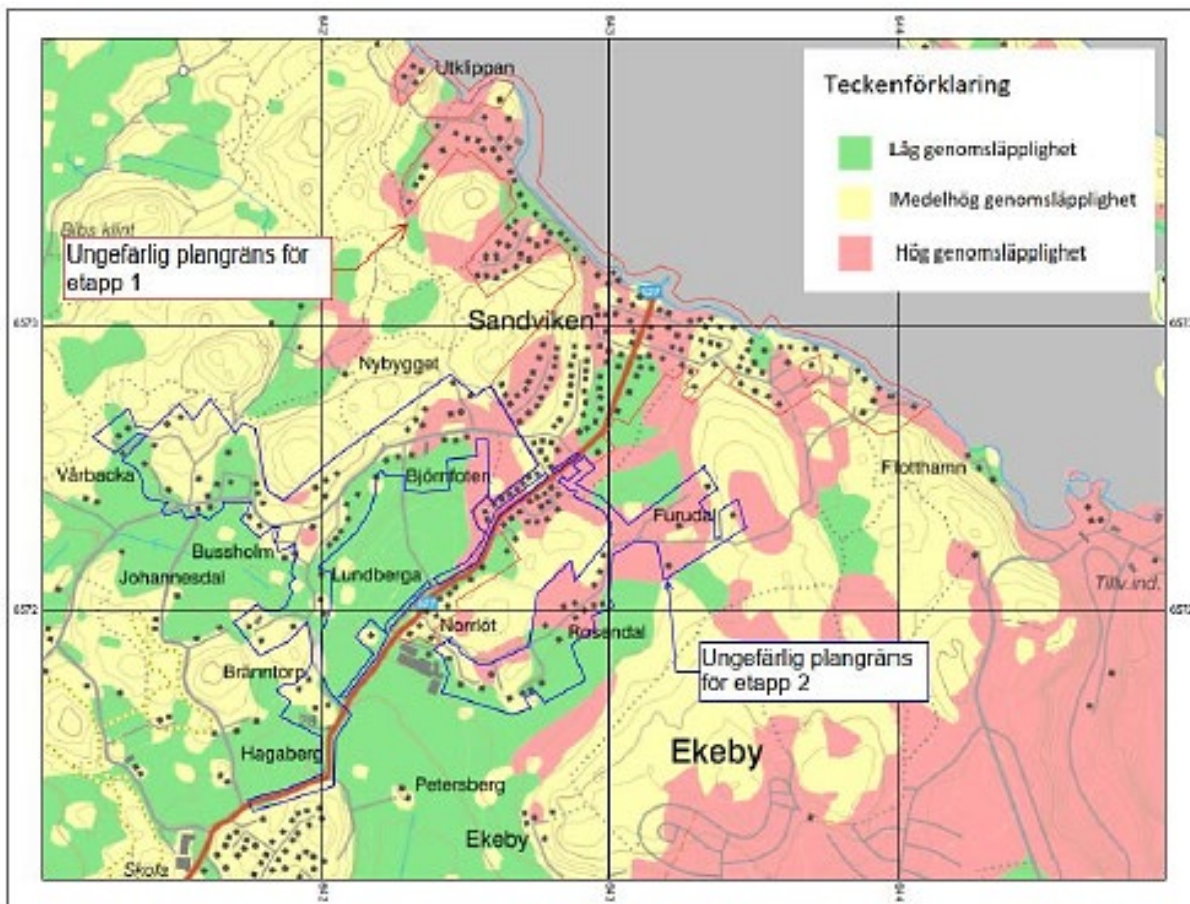
## Grundvatten

Kännedom om grundvattensituationen är låg men två mätningar öster om delområde 6 (figur 80) tyder på att grundvattennivån är relativt ytlig. Av den anledningen avråds källare från att anläggas 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.

## Dagvattenhantering

### Förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD)



Figur 60 Genomsläpplighet i mark i utbredningsområden. (SGU, 2023). Planområdet avgränsas med röd linje. Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, Breccia, 2022

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

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms som god.

#### Avlopp

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

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

## 2.9. Sociala värden

### Tillgång till vattnet

#### Ångbåtsbryggan



Figur 61 Ångbåtsbryggan

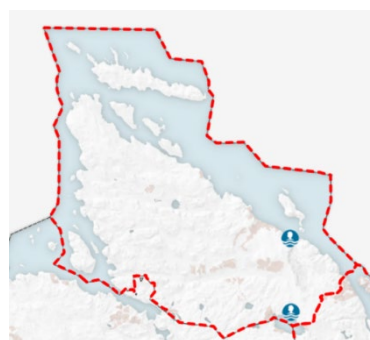
Bryggan utgör målpunkten för de som färdas på vattenvägarna till och från omkringliggande öar så som Slandön och Kurön. Turtrafik angör ångbåtsbryggan.

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

### Kommunala badplatser

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

En kommunalt förvaltd 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 62 Kommunala badplatser i Enhörna; Underåsbadet och Malmsjön

### Badplatser av lokal karaktär

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

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



Figur 63 Badplatser av lokal karaktär

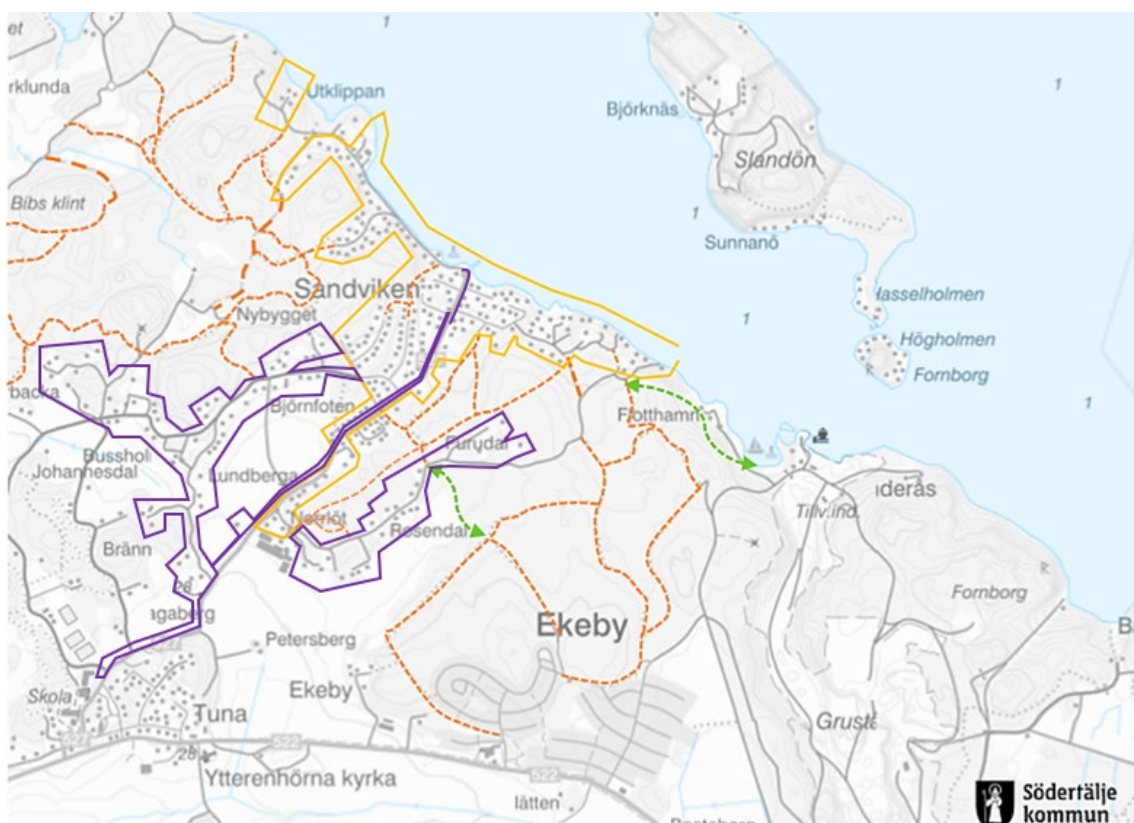
## Rekreation

### 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.

Ett upplyst motionsspår finns i anslutning till idrottsplatsen som ligger ungefär 1 – 2 kilometer från planområdet.

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



Figur 64 Punktprickade orange sträckningar visar några av de stigar som finns i ungefärlig utbredning. Fler stigar finns. Gul linje markerar ungefärlig plangräns, Sandviken - etapp 1 och lila linje markerar ungefärlig plangräns för Sandviken - etapp 2. Behov av stärkta kopplingar i grönt.

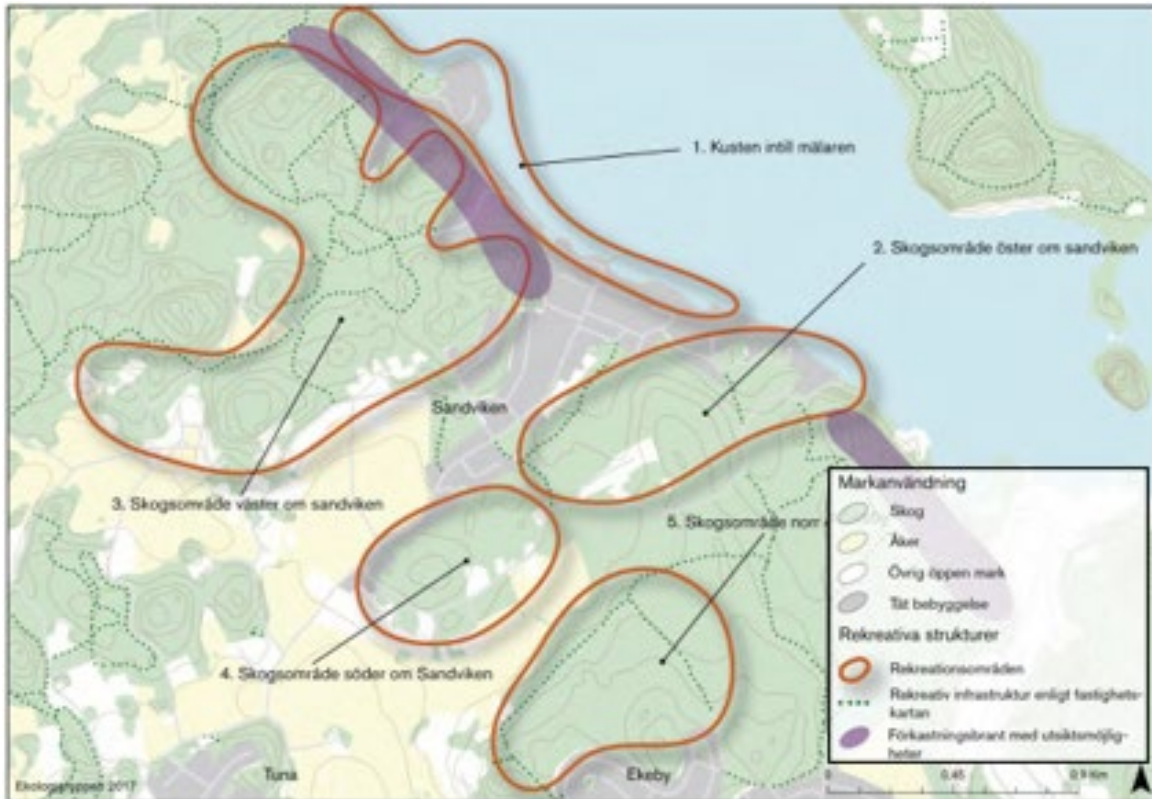
### Rekreationsanalys, Ekologigruppen, 2017

I samband med naturvärdesinventering i Sandviken 2017, togs en rekreationsanalys fram. Utredningen fastställer att samtliga markerade områden (orange markering, figur 65) erbjuder möjlighet till naturnära upplevelser, upplevelse av årstidsväxlingar och möjlighet att se och höra djur. Område 3 och 5, figur 65, anses ha särskilt störningskänsliga upplevelsevärden

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

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

Berört planområde tangerar område 2, 3 och 4.

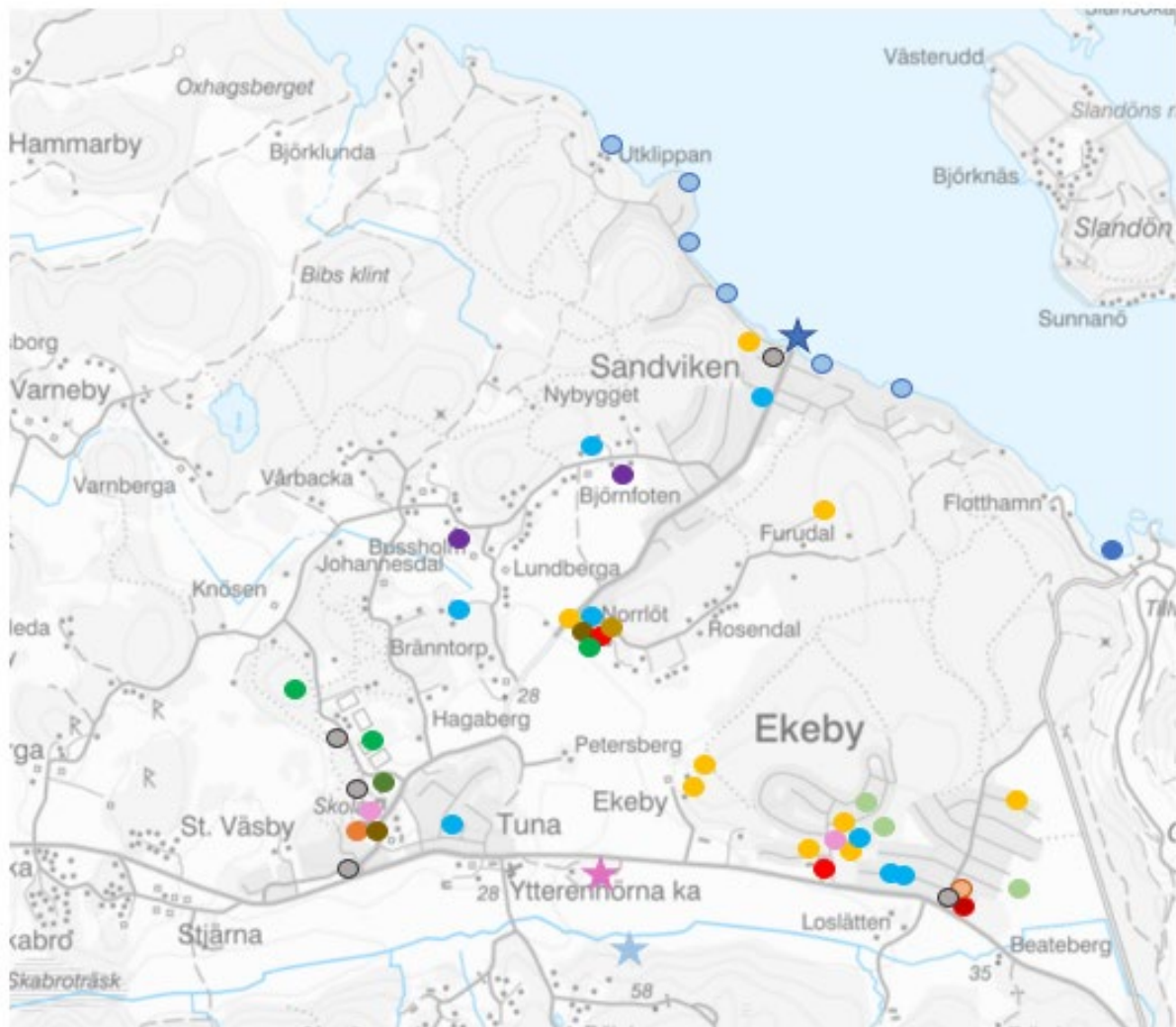


Figur 65 Områdesindelning av rekreativa och geografiska enheter. Källa: Naturvärdesinventering, Rekreationsanalys och konsekvensutredning, Ekologigruppen 2017.

## Offentlig och kommersiell service

### Målpunkter, föreningar och evenemang

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



**Beskrivning**

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

Figur 66 Besöksmål, service och arbetsplatser i närheten av Sandviken.

## 2.10 Gator och trafik

### Förvaltning och huvudmannaskap

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



Figur 67 Illustration över väghållare. Källa NVBD, Trafikverket 2022. Planområdet är beläget inom gul cirkel.

### Framkomlighet

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

Vägarna i området kommer påverkas av nedläggning av vatten- och spillvattenledningar. Därför redogörs för de befintliga förutsättningarna för befintliga vägar. För information om avfallshantering se även under rubrik: 3.2 Gator och trafik och 3.5 Teknisk försörjning, avfall/återvinning

### Vägstandard

Alla vägar förutom Sandviksvägen är grusvägar. Inga av vägarna/lokalgatorna är anpassade för en större trafikmängd eller tyngre trafik.

### Sandviksvägen, väg 527

Sandviksvägen, väg 527, håller idag en relativt låg standard och är utdaterad vad gäller kurvor, bredd och bärighet. Vägen har kvar mycket av den struktur som gamla grusvägar har, det vill

säga, vägen har anpassats efter yttre förutsättningar på sådant sätt att vägen rundar höjder och följer gränser efter landskaps- och åkerstrukturer.

Med anledning av att körbanan är smal och blir ännu smalare vintertid på grund av snövallar så kör bussen inte turtrafik till området under vintertid.

Gång- och cykelbana saknas, vilket gör trafiksituationen för gångtrafikanter otillfredsställande. Barnen i Sandviken har rätt till skolskjuts till skolan eftersom trafikmiljön anses för farlig för barn att vistas i. Barn och ungdomar har i genomförd barn- och ungdomsdialog uppgett att vägområdet runt Sandviksvägen upplevs otryggt. Se vidare under rubriken *Skolskjuts* och genomförd *barn- och ungdomsdialog*.



*Figur 68 Sandviksvägen - Väg 527*

### **Lokalgator**

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

Lokalgatorna i området är generellt smala och kantas av miljöskapande häckar, stenvägar och skog.

Inga infarter till lokalgator är utförda i enlighet med TRVINFRA-00396 (tidigare VGU) vilket innebär att sikten är dålig och svängradien snäv.

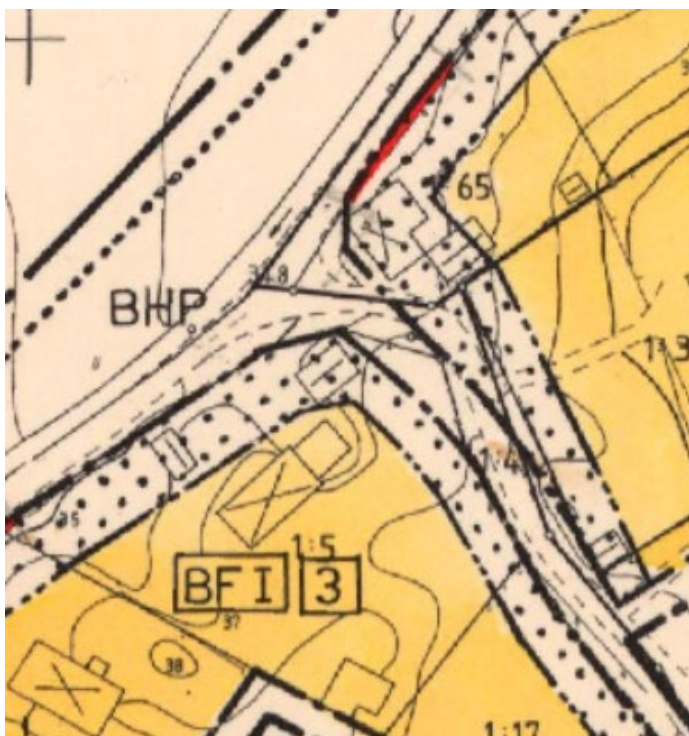


*Figur 69 Smala, grusbeklädda vägar löper genom området.*



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

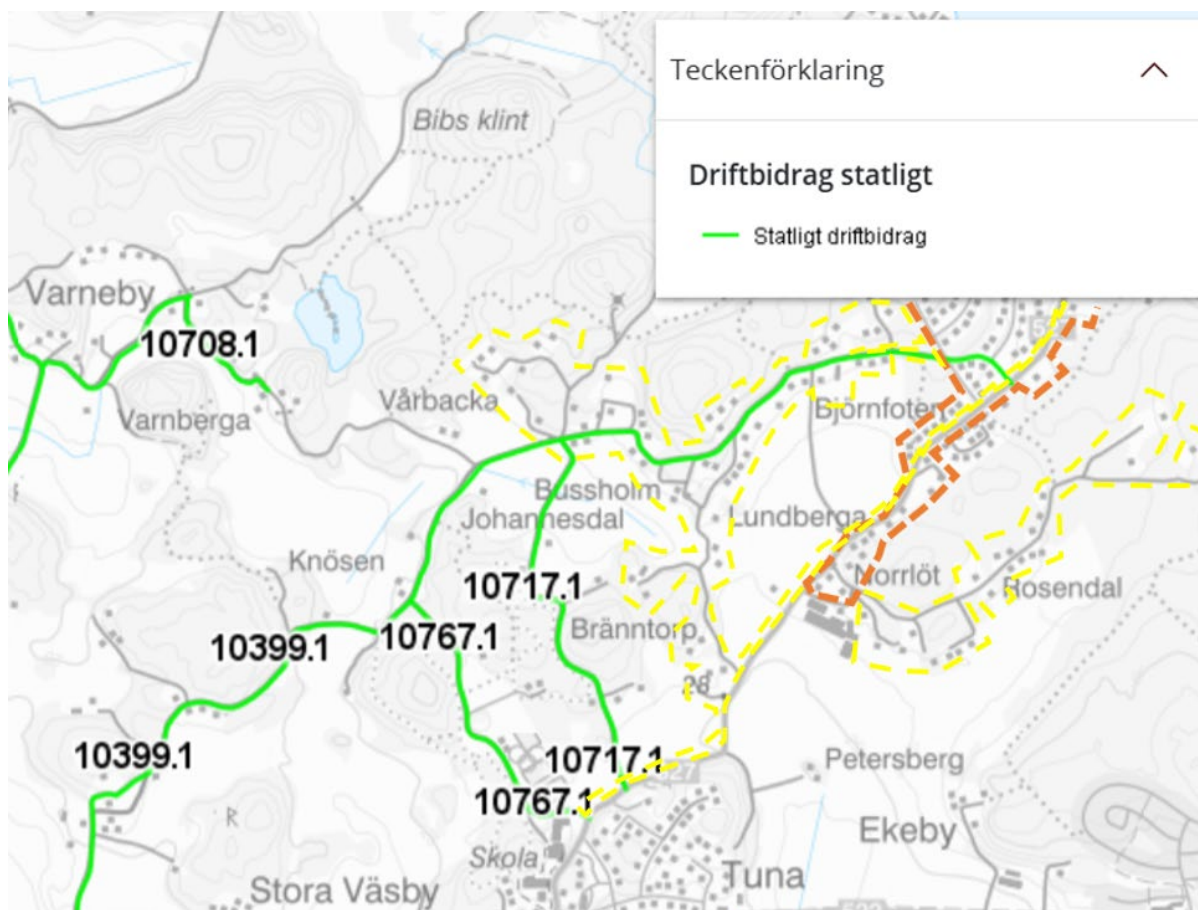
Vägen som i folkmun kallas Stenby - Furudal är särskilt känslig för ökade trafikmängder i och med att utfarten mot Sandviksvägen är av mycket låg kvalitet med skymd sikt, särskilt som utfarten inte har genomförts i enlighet med byggnadsplanen.



*Figur 71 Utsnitt ur Byggnadsplanen som möjliggör förändrad utfart av lokalgatan Furudal-Rosenborg mot Sandviksvägen.*

### **Statligt driftbidrag för väghållning**

Väg 10 399 och 10 717 är de vägar med statligt vägbidrag som delvis är belägna inom planområdet. Även anslutande väg 10 767 erhåller statligt vägbidrag.



Figur 72 Grön linje visar vägsträckningar som erhåller statligt bidrag. Källa: Trafikverket – NWBD, 2026. Ungefärlig plangräns Sandviken - etapp 1 i orange och Sandviken - etapp 2 i gult.

### Årsmedeldygnstrafik (ÅDT) 2040

Den ökade permanentbosättningen tillsammans med tillkommande byggrätter medför en ökning med 805 (580 + 225) fordonsrörelser per dygn.

Eftersom samtliga fritidshus som redan genererar viss trafik, särskilt sommartid, har uppräknat enligt Trafikverkets basprognos inte skett.

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

### Parkering

I planområdet sker parkering på den egna fastigheten.

## Gång- och cykeltrafik

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

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

## Vattenvägar

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

## Kollektivtrafik



Figur 74 Busshållplatser (röda punkter), ungefärligt planområde i gult. Källa: <https://nvdbpakarta.trafikverket.se/map>



Figur 73 Busshållplatser vid Sandviksvägen är av mycket låg kvalitet.

Längs Enhörnaleden (väg 522) trafikeras buss 787 året om. Bussen färdas sträckan mellan Överenhörna kyrka och Södertälje centrum, med busshållplatser på regelbundna avstånd, se figur 74.

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

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

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

### **Pendelbåtsutredning**

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

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

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

### **Skolskjuts**

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

## **2.11 Hälsa och säkerhet**

### **Risk säkerhet och störningar**

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

### **Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB**

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.

### **Trafikbuller**

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

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

### **Luftkvalitet**

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

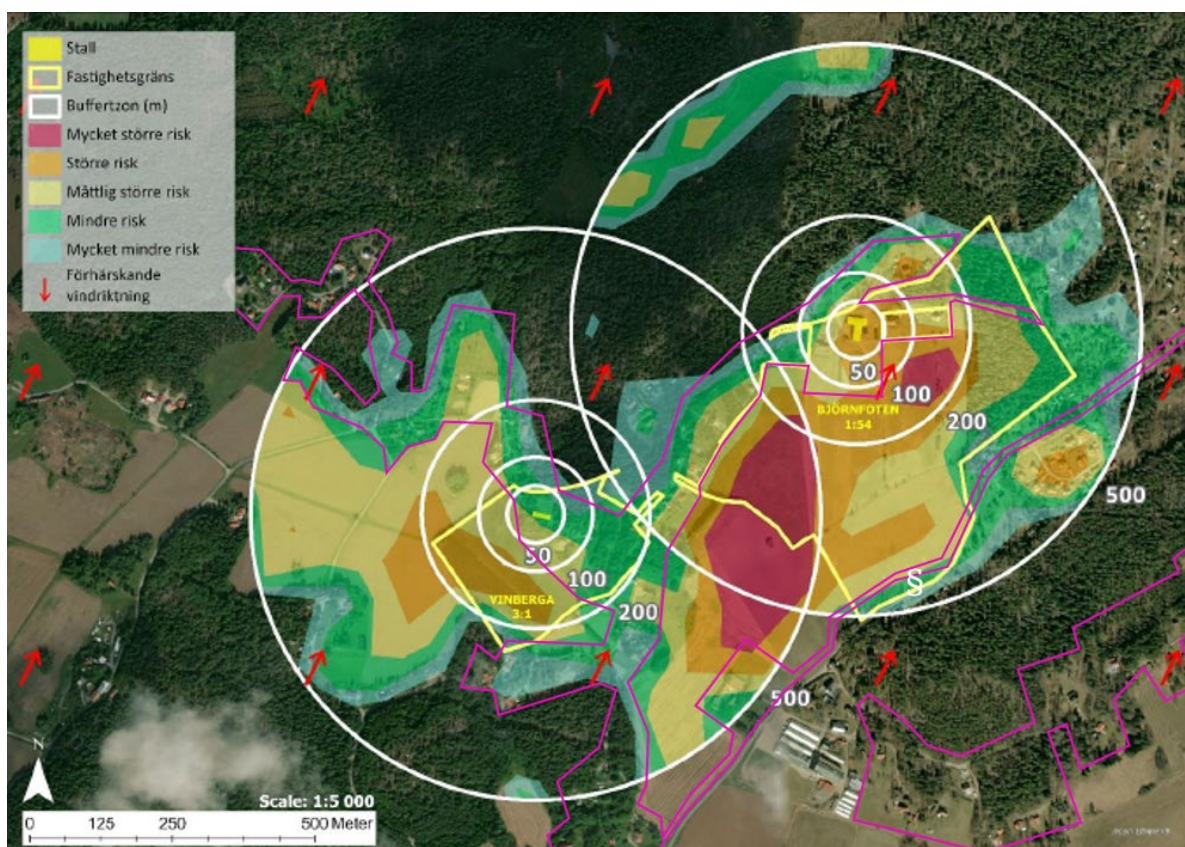
## Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten fastställs med stöd av 5 kap MB, enligt vattenförvaltningsförordningen och Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter.

Redogörelse för miljö kvalitetsnormer återfinns under rubrik 2.8. yt- och grundvatten.

## Allergener

En riskutredning för hästallergener genomförts. Inom planområdet finns arton huvudbyggnader som ligger inom område med mindre risk att utsättas för allergener (grön markering, figur 75). Elva huvudbyggnader ligger inom område med måttligt större risk att utsättas för allergener (gul markering, figur 75). Tre huvudbyggnader ligger inom område med större risk att utsättas för allergener (orange markering, figur 75).



Figur 75 Resultat av GIS-analys. Områden med graderad risk för allergenspridning från stallbyggnader, från mycket större risk (röd färg) till mycket mindre risk (blå färg). Förhärskande vindriktning markeras med röda pilar. Källa: Riskbedömning allergener, Norconsult, 2023. Ungefärlig plangräns i mangenta.

Samtliga klassningar av riskområdet är dock relativa varandra. Områden som klassats som

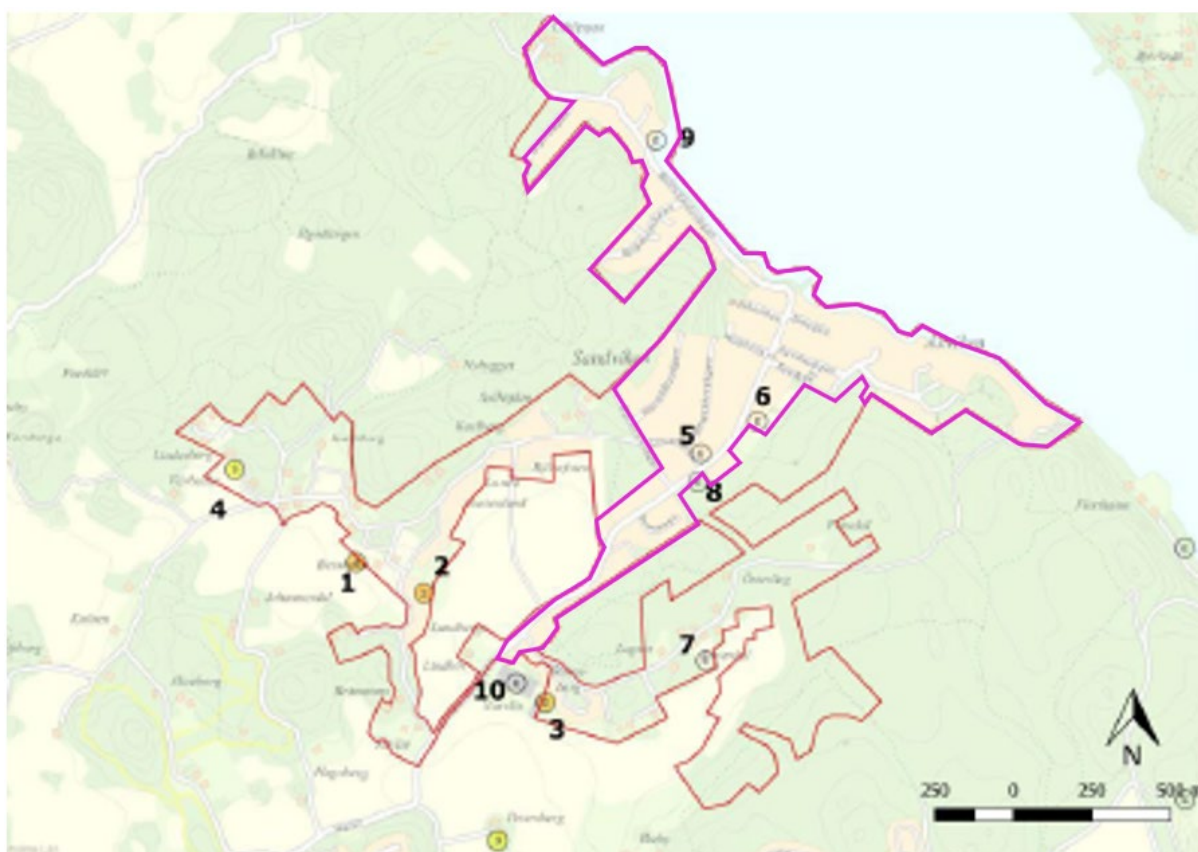
mycket hög risk för allergenspridning innehar klassningen i relation till de områden där mycket låg risk för allergenspridning föreligger.

Vid fastigheten Björnfoten 1:54 och Vinberga 3:1 riskerar samtliga byggnader inom buffertzonen 50 m att utsättas för potentiell påverkan från allergenspridning.

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

### Förorenad mark

Delområden för den miljötekniska markundersökningen omfattar 5 områden, identifierade som potentiellt förorenade efter tidigare historiska verksamheter, i form av handelsträdgårdar och plantskolor, se punkter; 1, 2, 3, 4 och 7 i figur 76.



Figur 76 Positioner för potentiellt förorenade områden; 1, - 7 före detta plantskola/handelsträdgård, 8 Sandvikens gamla tegelbruk, 9 fritidsbåtsklubb, 10 befintlig handelsträdgård. Källa Dagvattenutredning, 2017. Tidig plangräns för etapp 2 i tegelröd färg, planområdet har minskats.

### **Miljökontorets beslut 2022-06-17**

2022-06-17 beslutade miljökontoret; vad gäller Sandviken - etapp 2 behövs miljöteknisk markundersökning för att avgränsa föroreningarna vid punkt 1, 2, 3, 4, 7 och 10 för att säkerställa att eventuella föroreningar kan avhjälpas och att planläggning med ny bebyggelse är lämplig. Planarbetet har tagit ställning till detta och konstaterat att område 10 är beläget utanför planområdet. Även Vinberga 1:73 pekades ut som misstänkt förorenat område för tillverkning av trätjära. Plats för tillverkning av trätjära är utrett och beläget långt utom planområdet.

### **Miljöteknisk markutredning**

I och med att planarbetet föreslår lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) har miljöteknisk markundersökning genomförts för fastigheter i punkter; 1, 2, 3, 4 och 7 i figur 76. Nedan redogörs för de fastigheter inom planområdet där åtgärder behöver genomföras.

För fullständig redovisning se *MTMU, Breccia, 2023* och *kompletterande MTMU, Breccia 2024* samt *kompletterande MTMU 2025*.

#### *Information*

Naturvårdsverket har utvecklat en modell för att ta fram riktvärden för förorenad mark.

De generella riktvärdena är beräknade utifrån två olika typer av markanvändningsscenarier,

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

Förenklat kan det beskrivas som att:

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

## Föroreningsituation

### Område 2 före detta Lundberga Handelsträdgård, Brännorp 2:3

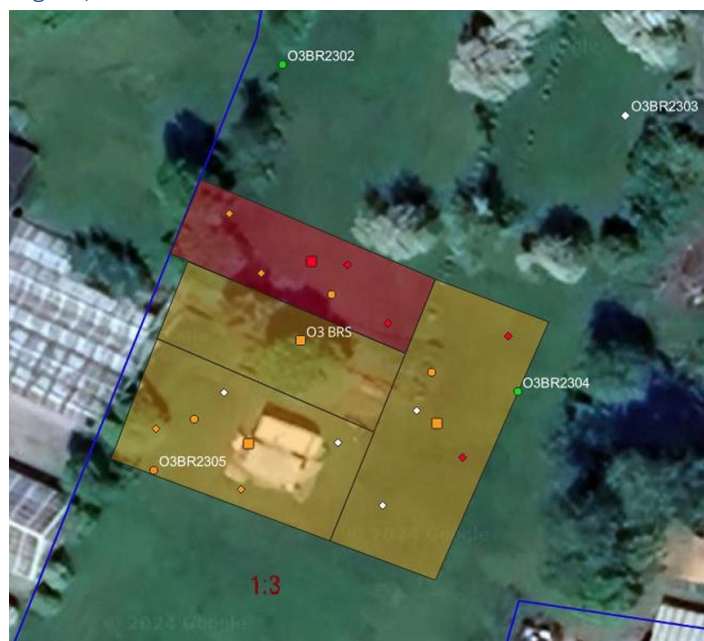
Undersökta delar inom området i behov av riskreducerande åtgärder för att minska föroreningsnivån i yttlig jord med nuvarande och framtida markanvändning. Behov av åtgärder föreligger främst på den gräsbevuxna ytan söder om bostadshuset där föroreningsnivåerna är som högst. Utöver föroreningsproblematiken föreligger även risk för skär- och stickskador från yttligt förekommande avfall i området söder om bostadshuset. Mark med konstaterad föroreningskada bör tills vidare inte användas för odling av ätbara växter eller annan verksamhet som kan medföra risk för exponering. Åtgärd i form av schaktsanering av det ytliga jordlagret rekommenderas för att minska risken för exponering i framtiden då föroreningar är koncentrerade till ytliga jordlager.



Figur 77 Grön markering <KM, orange markering >KM, röd markering >MKM. Källa: Breccia, 2024.

### Område 3 före detta Rosenbergs Handelsträdgård, Norrlöt 1:3

Undersökta delar inom området i behov av riskreducerande åtgärder för att minska föroreningsnivån i yttlig jord med nuvarande och framtida markanvändning. Då halter av bly som överskrider riktvärde för korttidsexponering påvisats i östra delarna av undersökningsområdet bör åtgärder för riskreducering genomföras inom snar framtid. Markanvändningen motsvarar i dagsläget känslig markanvändning (KM) vilket med nuvarande föroreningsituation bidrar till begränsningar. Mark med konstaterade föroreningar bör tills vidare inte användas för odling av ätbara växter eller annan verksamhet



Figur 78 Grön markering <KM, orange markering >KM, röd markering >MKM. Källa: Breccia, 2024.

som kan medföra risk för exponering. Åtgärd i form av schaktsanering av det ytliga jordlagret rekommenderas för att minska risken för exponering i framtiden då föroreningar är koncentrerade till ytliga jordlager.

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

Undersökta delar inom området i behov av riskreducerande åtgärder för att minska föroreningsnivån i yttlig jord med nuvarande och framtida markanvändning.

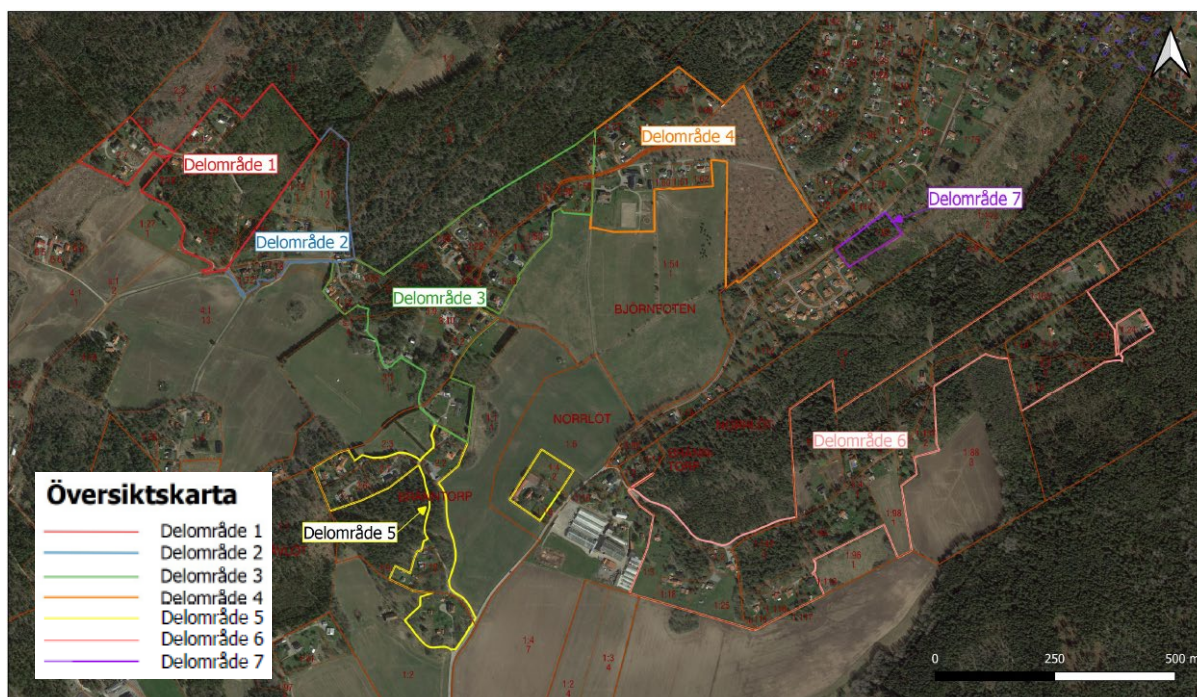
Markanvändningen motsvarar i dagsläget känslig markanvändning (KM) vilket med nuvarande föroreningsituation bidrar till begränsningar.

Mark med konstaterade föroreningar bör tills vidare inte användas för odling av ätbara växter eller annan verksamhet som kan medföra risk för exponering. Åtgärd i form av schaktsanering av det ytliga jordlagret rekommenderas för att minska risken för exponering i framtiden då föroreningar är koncentrerade till ytliga jordlager.



Figur 79 Grön markering <KM, orange markering >KM, röd markering >MKM. Källa: Breccia, 2024.

## Geotekniska förhållanden



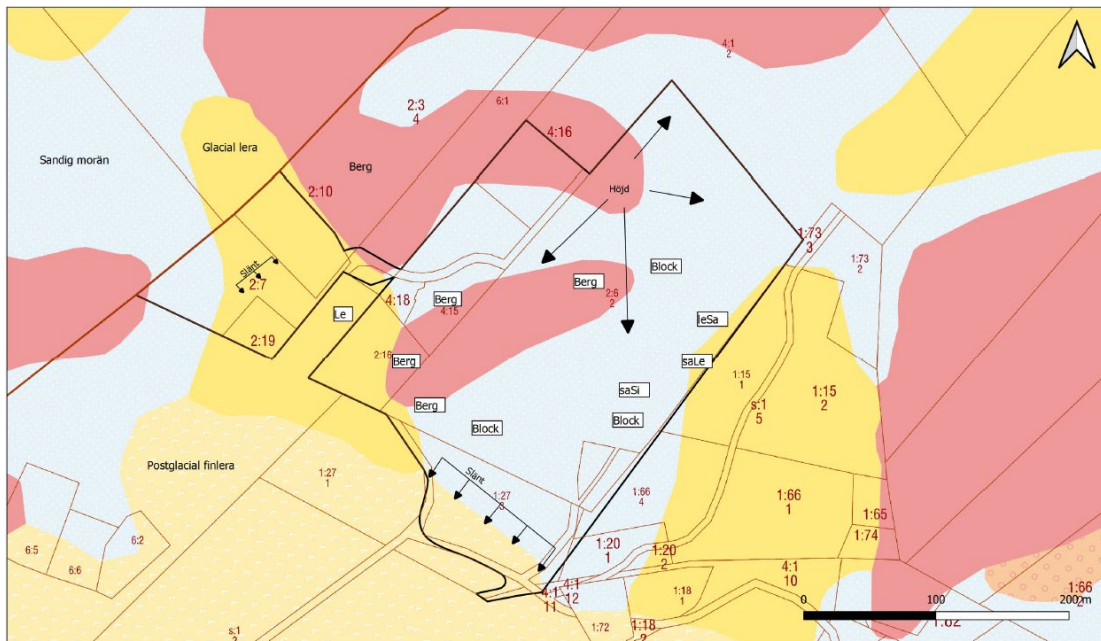
Figur 80 Överblicksbild över utredningsområde för geotekniska förhållanden. Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, 2022.

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

Planområdet har delats in i 7 delområden<sup>3</sup> enligt Figur 80.

<sup>3</sup> De 7 delområdena är varken relaterade planområdets sju delområden eller VA-projektets delområden.

## Delområde 1, Lindesberg med flera



### Jordartskarta med fälttolkningar

Delområde 1

● Fältpunkt  
● Fältpunkt, sänkmärk  
— Delområde

Bl = Block  
Gv = Grus  
Le = Lera

Sa = Sand  
Si = Silt  
St = Sten

FSa = Finsand  
s:1Sa = cirkig lerig sand  
s:2Si = sandig silt

leSi = lerig silt  
s:1Le = cirkig lera  
X = inget prov

Jordartsbedömningar utan fältpunkt är bedömt okulärt pga näriggande arkologi.

Figur 81 Jordartskarta med fälttolkningar, delområde 1. Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, Breccia, 2022.

### Topografi och markbeskaffenhet:

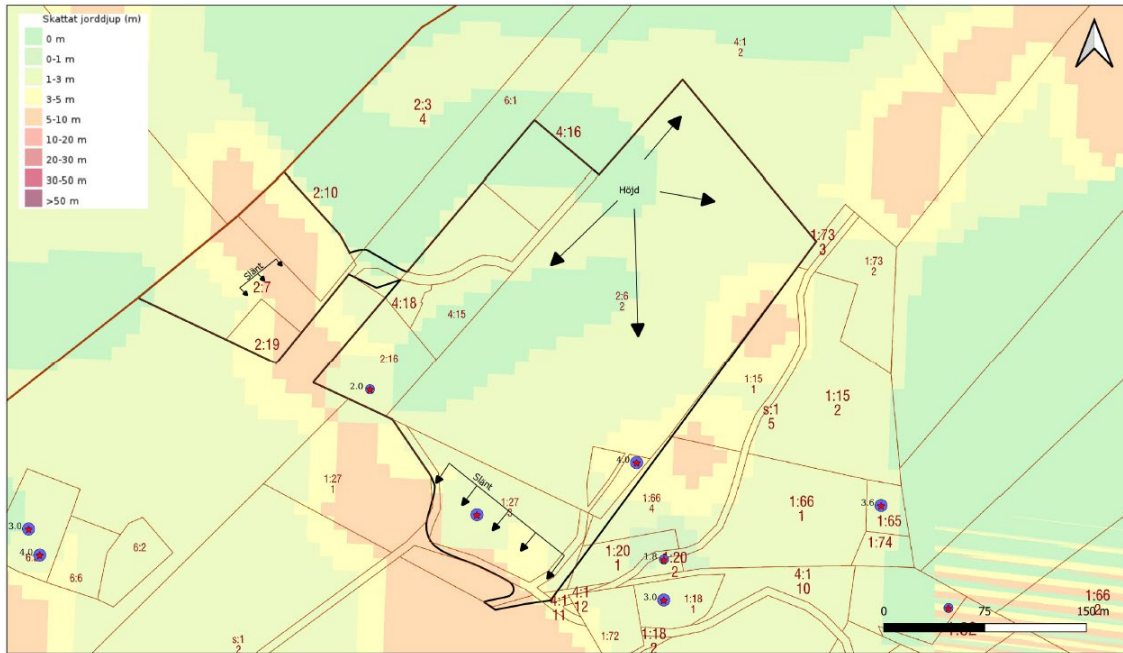
Delområde 1 sluttar generellt svag mot sydväst och utgörs till största del av blockig skogsmark. Två utmärkande slänter förekommer vid fastighet Vinberga 2:7, 2:10 och 1:27. Slänten vid Vinberga 1:27 ligger i moränmark och sluttar ner mot ett enligt jordartskartan område med postglacial finlera. Slänten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

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

### Jordlagerförhållanden:

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

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



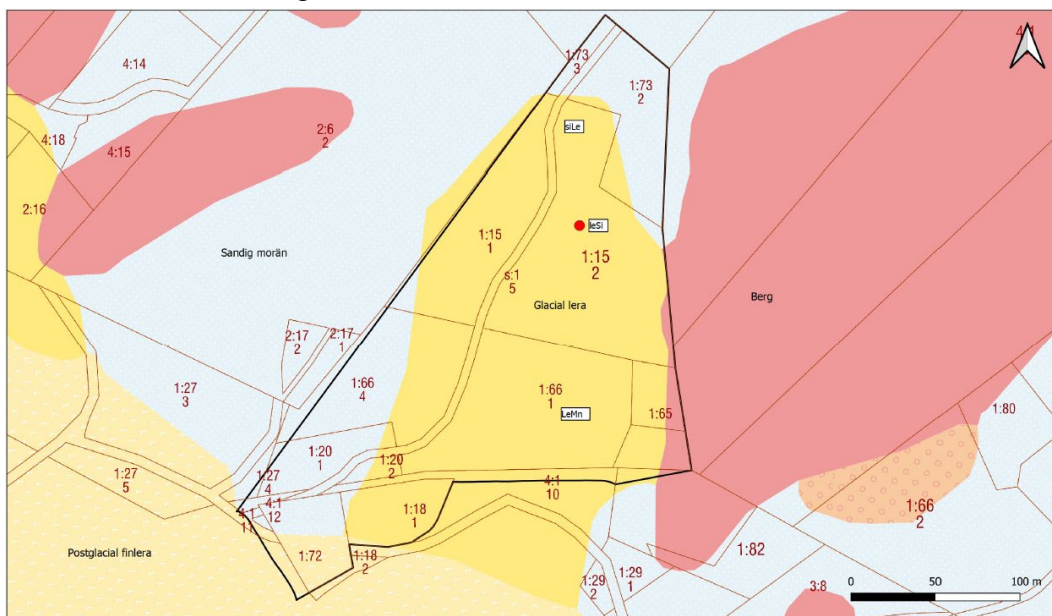
**Jorddjupsmodell**

Delområde 1

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

Figur 82 Jorddjupsmodell, delområde 1. Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, Breccia, 2022.

**Delområde 2, Karlsborg, Stenkulla med flera**



**Jordartskarta med fälttolkningar**

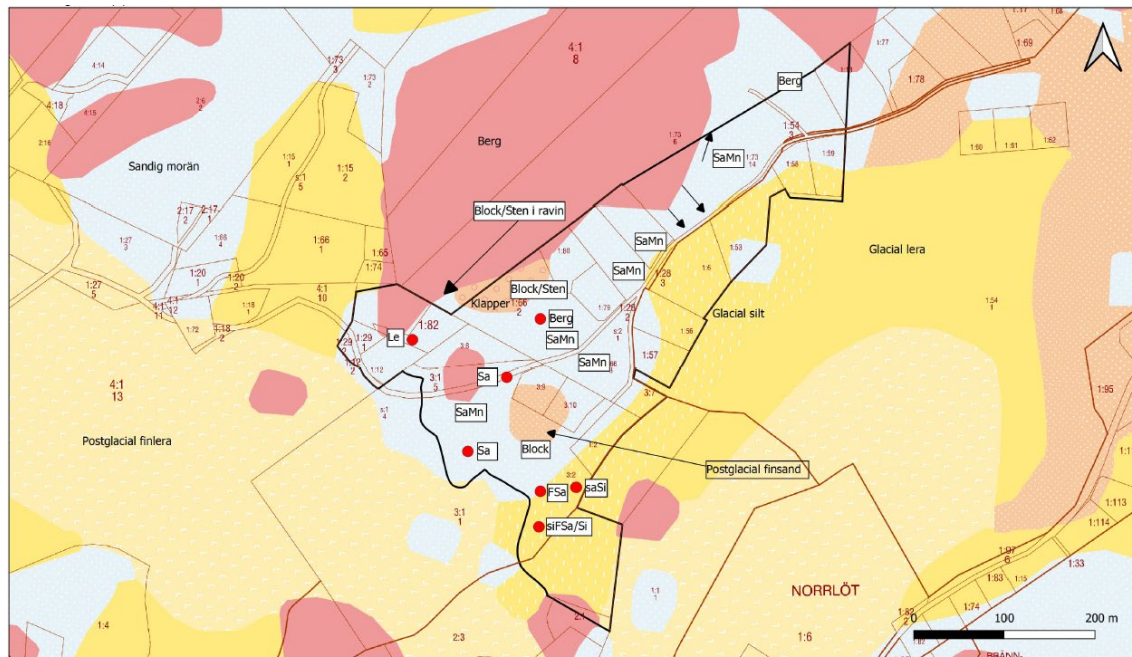
Delområde 2

- Fältpunkt
- Fältpunkt, sankmark
- Delområde
- Bl = Block
- Gr = Grus
- Le = Lera
- Sa = Sand
- Si = Silt
- St = Sten
- FSa = Finsand
- cSa = ciltig lerig sand
- saSi = sandig silt
- leSi = lerig silt
- cLe = ciltig lera
- LeMn = lemmorän
- X = inget prov
- Jordartsbedömningar utan fältpunkt är bedömt oklart pga näriggande arkologi.

Figur 83 Jordartskarta med fälttolkningar, delområde 2. Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, Breccia, 2022.



### Delområde 3, Lunda, Gustenlund med flera



#### Jordartskarta med fälttolkningar

Delområde 3

● Fältpunkt	Bl = Block	Sa = Sand	SaMn = Sandmorän	saSi = sandig silt	Jordartsbedömningar utan fältpunkt är bedömt okulärt pga näriggande arkivologi.
● Fältpunkt, zonmark	Gr = Grus	Si = Silt	Fsa = Finsand	leSi = lerig silt	
— Delområde	Le = Lera	St = Sten	sifSa = siltig lerig sand	sile = siltig lera	
			sifSa = siltig finsand	X = Inget prov	

#### Topografi och markbeskaffenhet:

*Figur 85 Jordartskarta med fälttolkningar, delområde 3. Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, Breccia, 2022.*

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

Marken utförs av tomtmark och skogsmark men stora mängder block i terrängen.

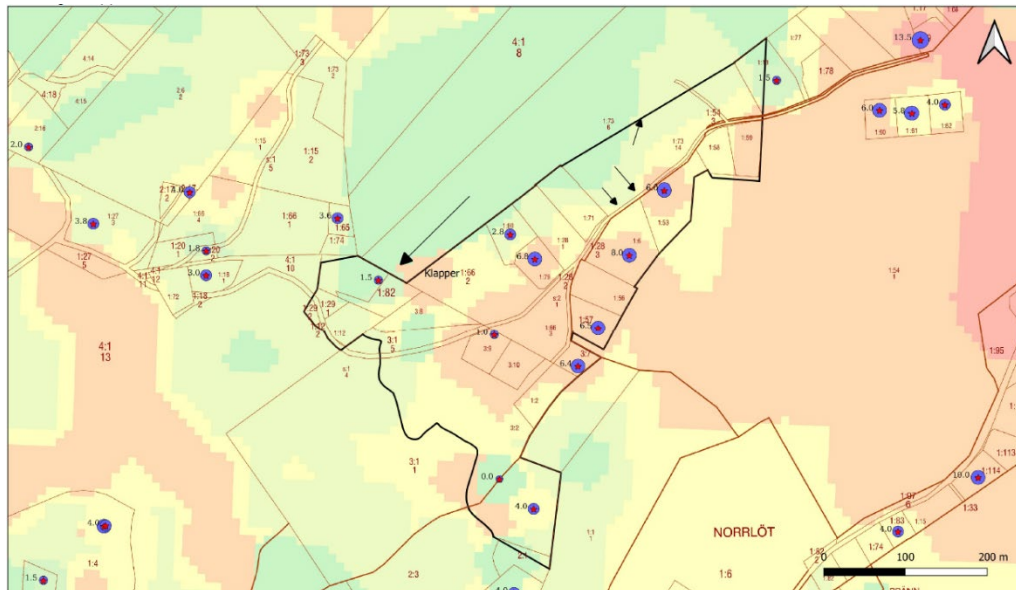
#### Jordlagerförhållanden:

Norra delen av området utgörs generellt av sandig morän och berg i dagen, se Figur 85 centrala delen av området förekommer dessutom partier av postglacial finsand på den sandiga moränen. Fältundersökningen bekräftar SGU:s jordartskarta dock med något större sandområde vid fastigheten Vinberga 3:1. Vid fastighet Vinberga 1:82 påträffades även lera vid fältbesöket vilket även det avviker från SGU:s jordartskarta.

Stora mängder med block och sten förekommer i den sandiga moränen. Framför allt vid fastighet Vinberga 1:66, där klappersten är registrerat i SGU:s jordartskarta, förekommer stora mängder sten och block och ligger i en nordöstlig-sydvästlig riktning.

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

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



**Jorddjupsmodell**

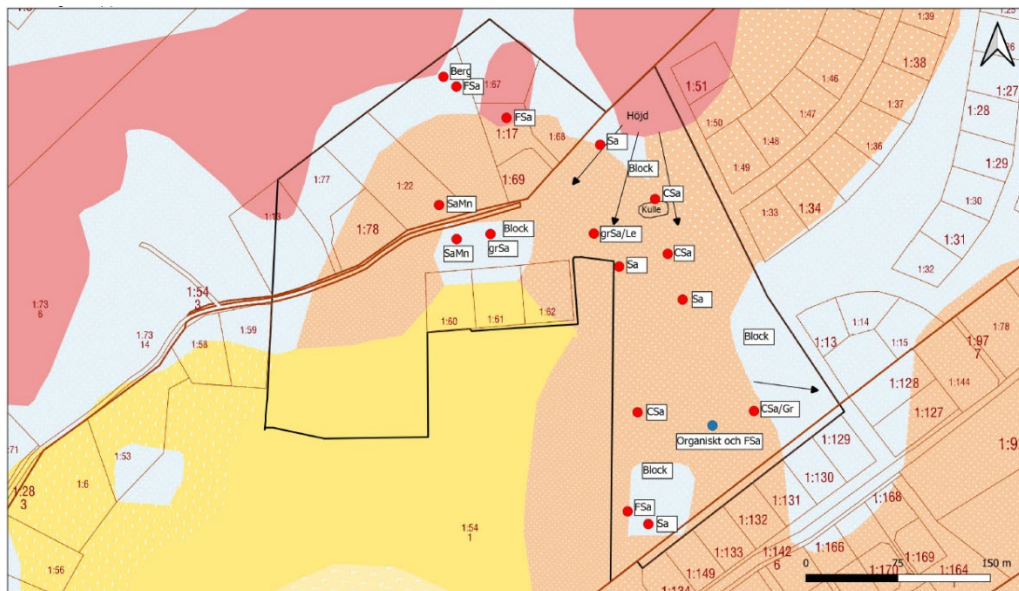
Delområde 3

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

Figur 86 Jorddjupsmodell, delområde 3. Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, Breccia, 2022.

**Delområde 4, Björnfoten, Solhöjden, Karlberg, Starberga med flera**

Topografi och markbeskaffenhet:



**Jordartskarta med fälttolkningar**

Delområde 4

- Fältpunkt
- Fältpunkt, sankmark
- Delområde
- Bl = Block
- Gr = Grus
- Le = Lera
- Sa = Sand
- Si = Silt
- St = Sten
- CSa = Grov sand
- Fsa = Finsand
- silSa = silig lerig sand
- sSi = sandig silt
- lSi = lerig silt
- silSi = silig lera
- Jordartsbedömningar utan fältpunkt är bedömt oklart pga närliggande arkeologi.

Figur 87 Jordartskarta med fälttolkningar, delområde 4. Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, Breccia, 2022.

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

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

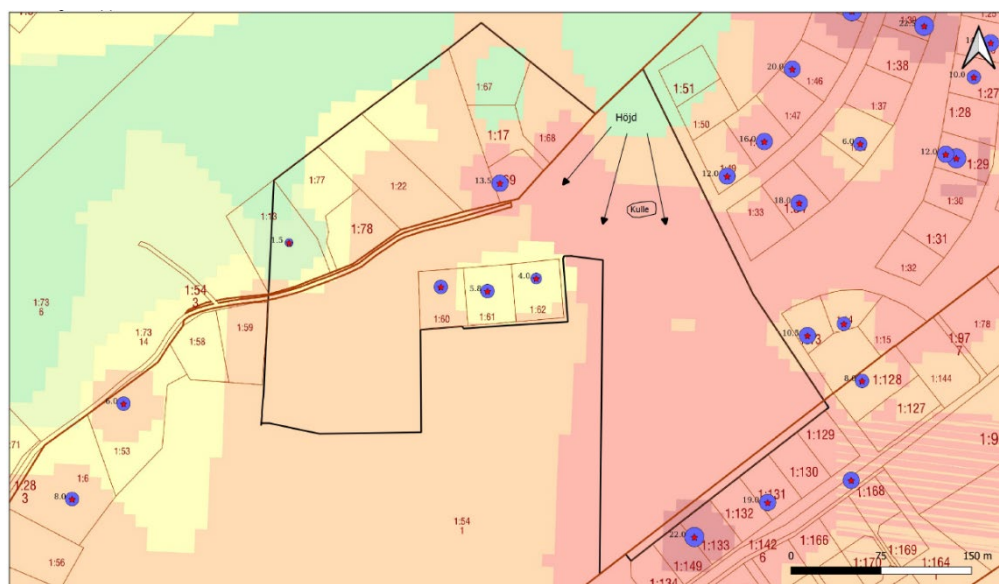
#### Jordlagerförhållanden:

Inom området förekommer framför allt postglacial sand och finsand på sandig morän enligt SGU:s jordartskarta, se Figur 87. I de sydvästra delarna utgöra glacial lera de översta jordlagerna. Det är sannolikt att leran delvis breder ut sig under den postglaciala sanden och överlagrar den sandiga moränen.

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

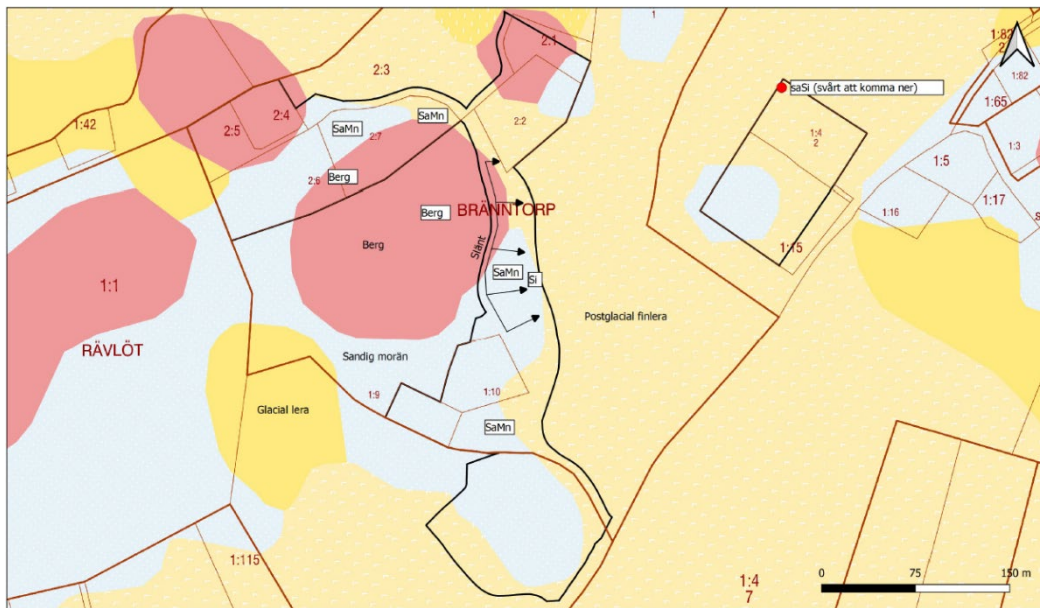
Utifrån observerad topografi i området bedöms SGU:s jordartskarta vara korrekt för de sydvästra delarna av området som inte undersöktes närmre vid fältbesöket.

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



Figur 88 Jorddjupsmodell, delområde 4. Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, Breccia, 2022.

## Delområde 5, Lundberga, Brännatorp, Rävlot, Lindhov med flera



### Jordartskarta med fälttolkningar

Delområde 5

- Fältpunkt
- Fältpunkt, sankmark
- Delområde

- Bl = Block
- Gr = Grus
- Le = Lera
- Sa = Sand
- Si = Silt
- St = Sten
- SaMn = Sandmorän

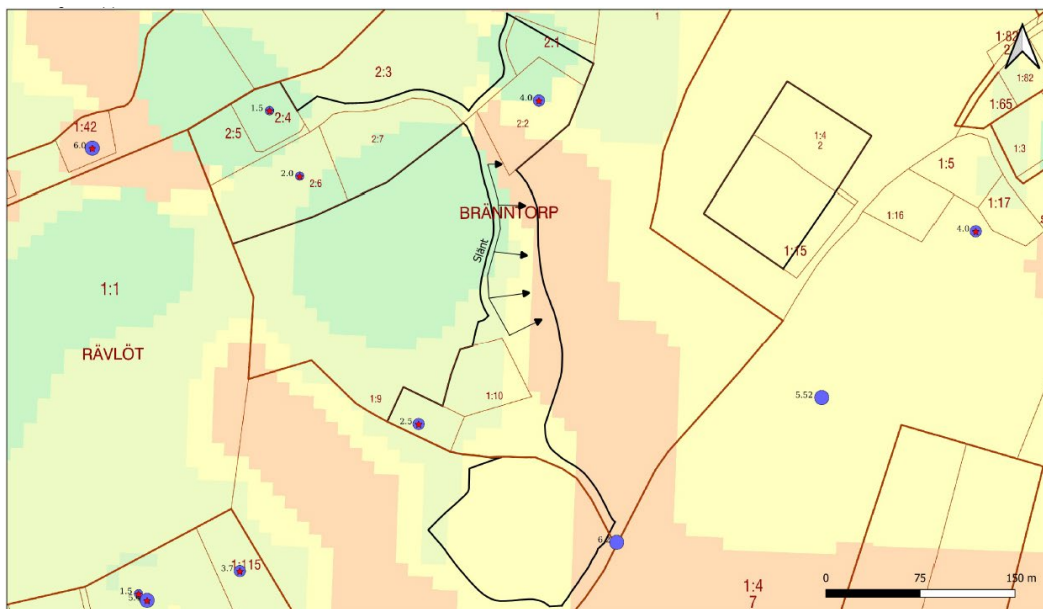
- Csa = Grov sand
- Fsa = Finsand
- sileSa = siltig lerig sand
- sifSa = siltig finsand

- saSi = sandig silt
- leSi = lerig silt
- sile = siltig lera
- X = inget prov

Jordartsbedömningar utan fältpunkt är bedömt oklärat pga närliggande arkeologi.

Figur 89 Jordartskarta med fälttolkningar, delområde 5. Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, Breccia, 2022.

### Topografi och markbeskaffenhet:



### Jorddjupsmodell

Delområde 5

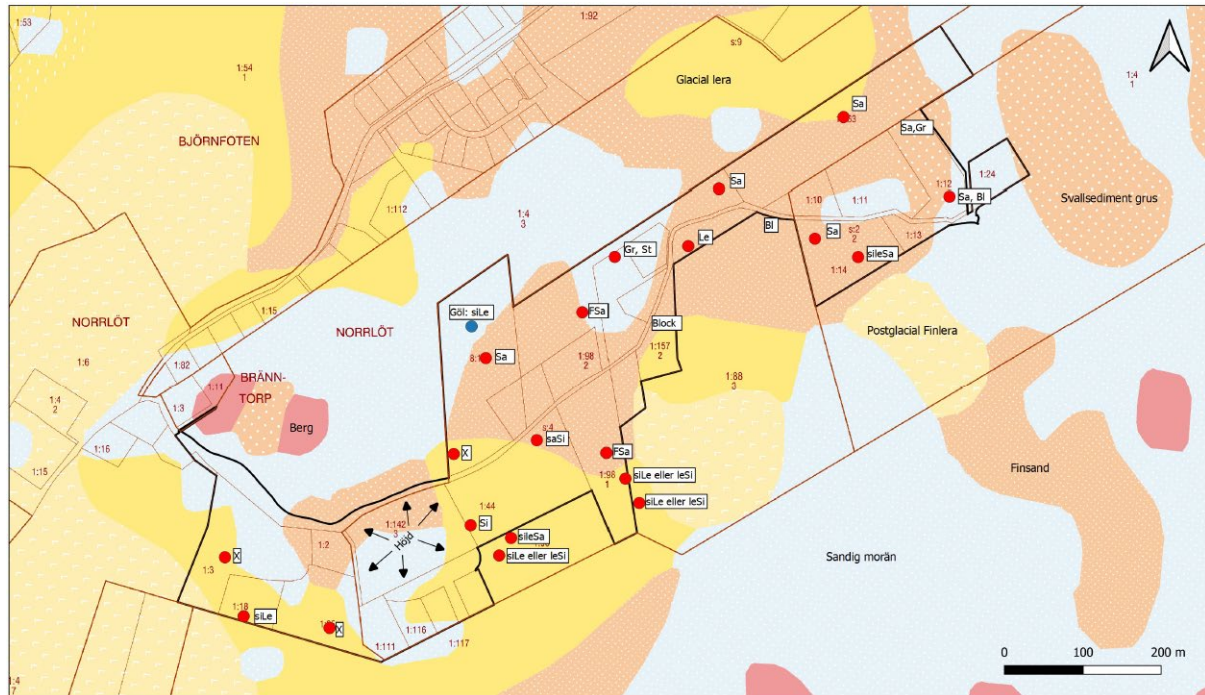
- Delområde
- Jorddjupspegel

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

Figur 90 Jorddjupsmodell, delområde 5. Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, Breccia, 2022.

Södra delen av delområde 5 är relativt flackt. Längre norrut tornar berg i dagen samt morän upp sig och bildar en slänt ner mot öster samt norr. Slänt är relativt kraftig. Marken utgörs av tomtmark och skogsmark.

### Delområde 6, Rosenborg, Lugnet, Rosendal, Österäng, Furudal med flera



#### Jordartskarta med fälttolkningar

Delområde 6

● Fältpunkt	Bl = Block	Sa = Sand	FSa = Finsand	leSi = lerig silt	Jordartsbedömningar utan fältpunkt är bedömt okulärt pga närliggande arkeologi.
● Fältpunkt, sankmark	Gr = Grus	SI = Silt	sileSa = siltig lerig sand	sile = siltig lera	
— Delområde	Le = Lera	St = Sten	saSi = sandig silt	X = inget prov	

Figur 91 Jordartskarta med fälttolkningar, delområde 6. Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, Breccia, 2022.

#### Topografi och markbeskaffenhet:

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

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

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

#### Jordlagerförhållanden:

Inom området förekommer postglacial finsand, sand, glacial lera och sandig morän enligt SGU:s jordartskarta. Den glaciala leran förekommer som ytlig jordart i framför allt de sydvästra delarna, se Figur 91, men sträcker sig sannolikt även in under den postglaciala sanden och över den sandiga moränen på flertalet platser. Utifrån geoteknisk markundersökning utförd av Vectura år 2013 anger Vectura att lerans relativa fasthet varierar från att vara låg till medelhög. Förekommande sand och sandmorän bedöms som mycket fast mot djupet.

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

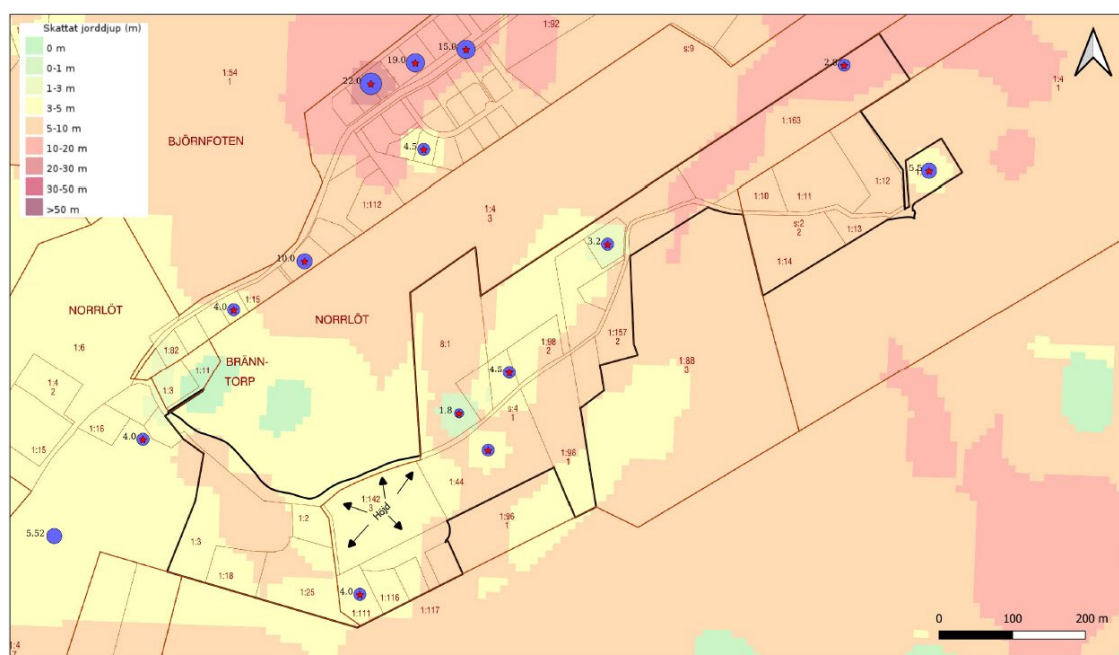
Fältbesöket bekräftar SGU:s jordartskarta med vissa undantag. Block och sten har påträffats i markytan vid fastigheterna Norrlöt 1:12, östra delarna av Väsby 1:142 och Väsby 1:157.

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

På fastighet Väsby 8:1 påträffades ett sankmarksområde, se Figur 91. Jordarterna utgörs av lera. Sankmarken bedömdes i storlek till 40 meter i diameter. Huruvida sankmarksområdet är naturligt råder osäkerheter kring då kanterna var relativt skarpa.

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

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



#### Jorddjupsmodell

Delområde 6

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

Figur 92 Jorddjupsmodell, delområde 6. Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, Breccia, 2022.

## **Stabilitet**

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

Vid platsbesöket har inte några slänter som bedöms utgöra en stabilitetsrisk för området vid förändrad markanvändning påträffats i samband med geoteknisk utredning, Breccia, 2022. De naturliga slänter som förekommer ligger i friktionsjord (sandig morän eller sand och grus). Dock finns det slänter strax utom planområdet som vid bebyggelse kräver uppfyllning och utplaning för bebyggelse, dessa fastigheter är del av Vinberga 1:73 och Bränntorp 1:1.

## **Sättningar**

Sättningar kan uppkomma vid lösmarksområden, det vill säga framför allt där lera förekommer. Dessa områden ligger vanligtvis i de låga områdena. Vid platsbesöken noterades dock inga sättningsproblem för befintliga hus.

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

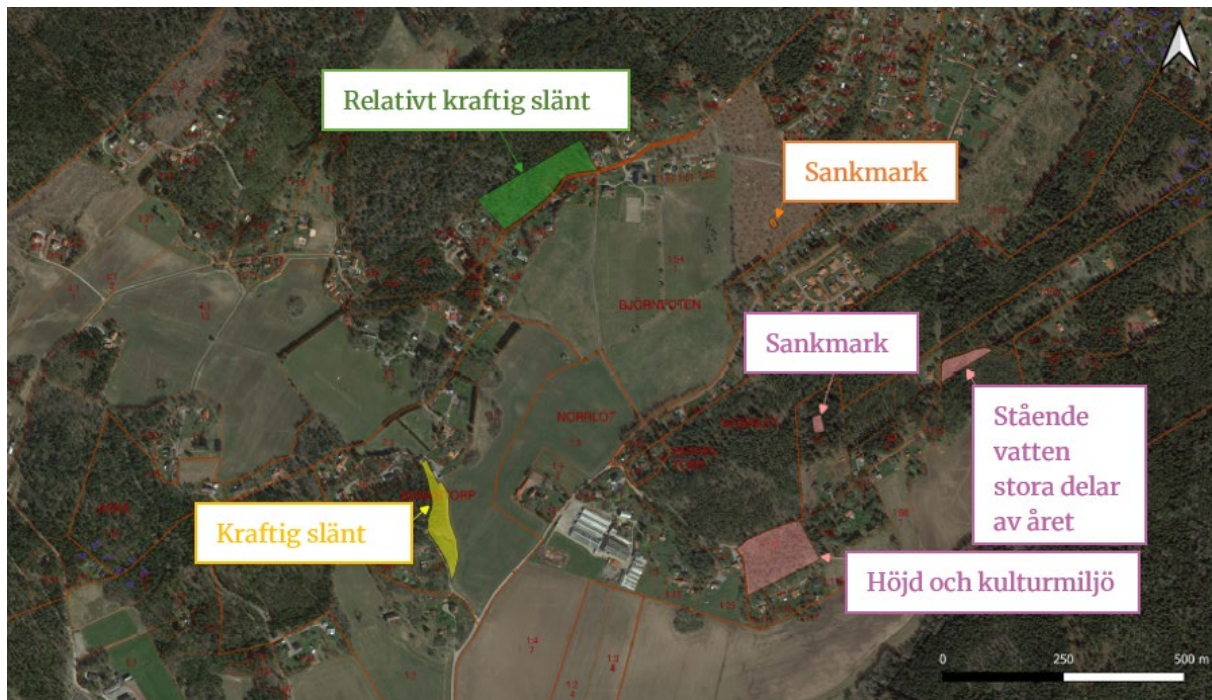
I silt är sättningsproblematiken mer svårbedömd eftersom silt kan bete sig som antingen en friktionsjord eller en kohesionsjord (lera). Eftersom detta är översiktliga bedömningar rekommenderas dock oavsett jordart en geoteknisk undersökning inför byggnation av nya villor i området, så att sättningsproblematiken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

## **Tekniskt komplicerade områden**

Enstaka områden har identifierats innebära lokala geotekniska risker vid bebyggelse, dessa områden redovisas i Figur 93 nedan. Områdena berörs av slänter, sankmark, höjd med kulturmiljö och område som enligt uppgift från boende i område berörs av stående vatten stora delar av året.

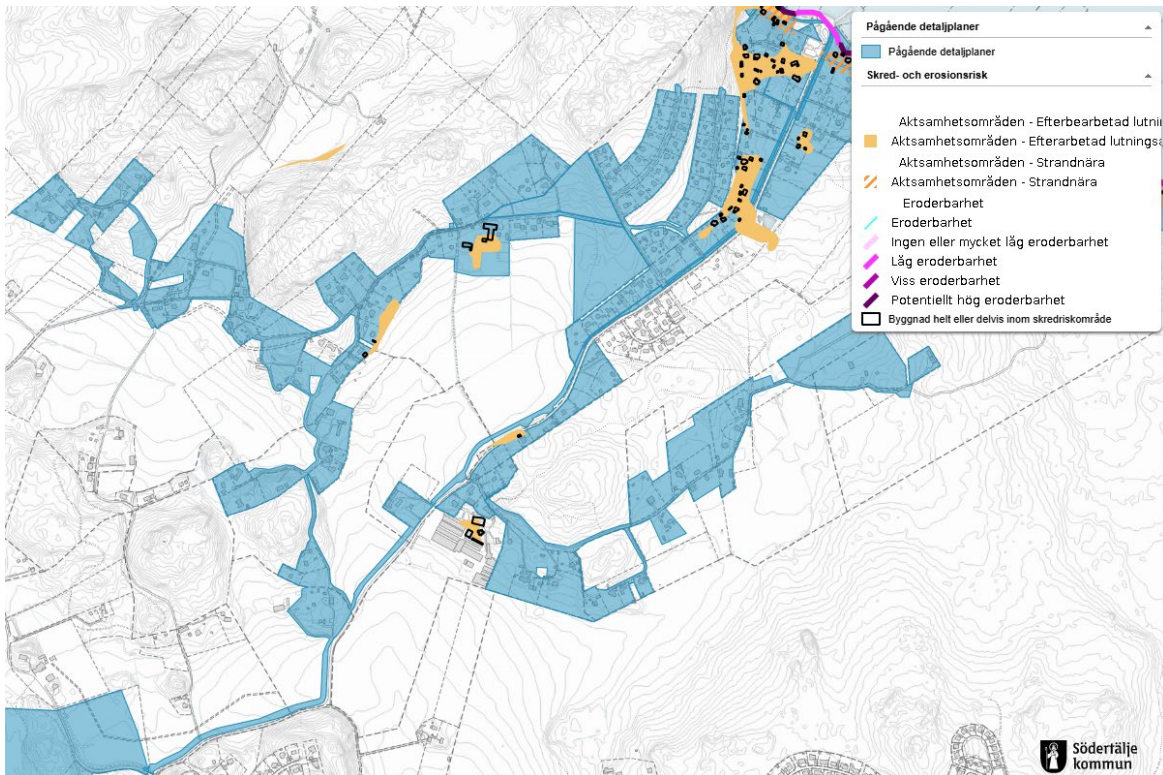
I detta skede avråds dessa områden från att bebyggas. Skulle områdena bli aktuella att bebyggas ska krav ställas på detaljerade geotekniska undersökningar för samtliga områden samt stabilitetsutredningar för släntområdena.

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



Figur 93 Tekniskt komplicerade områden i och omkring planområdet. Källa: Översiktlig geoteknisk utredning, 2022.

### Aksamhetsområden och risk för ras



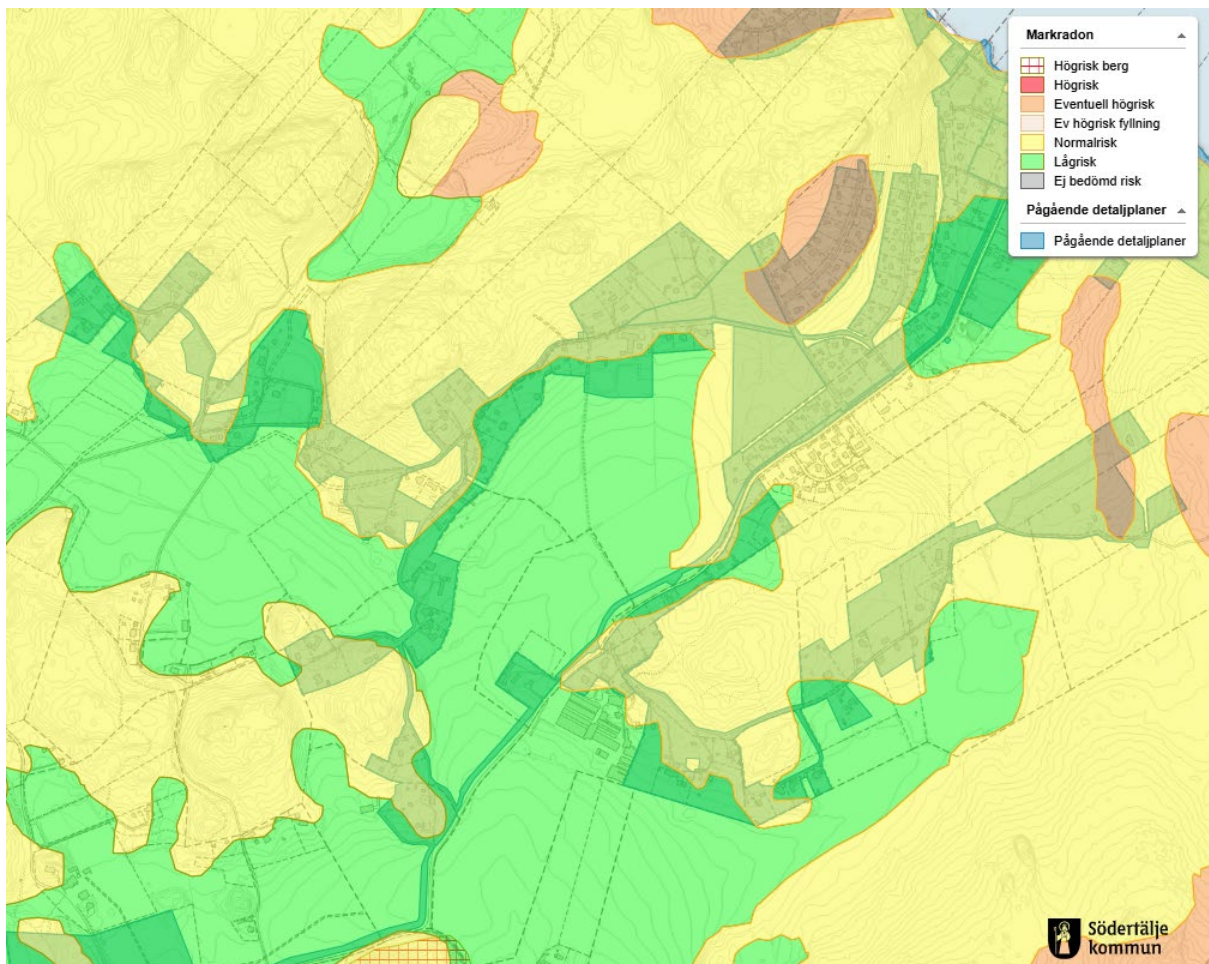
Figur 94 Aksamhetsområden i gult, eroderbarhet i blått och rosa. Planområde för Sandviken – etapp 1 och 2 i blått

I SGU:s jordartskarta finns några mindre områden utpekade som aktsamhetsområden (gul markering, figur 94). Geoteknisk konsult har bedömt att dessa inte är relevanta att utreda eftersom de är mycket avgränsade och belägna inom redan bebyggt område. Bedömning har även gjorts att dessa områden troligen är markerade eftersom de är belägna vid jordartsövergångar.

## Sulfid

Inga tecken på sulfidförande berg i form av de vanligaste sulfidmineralerna i jordskorpan har uppdagats inom området. Det är dock inte alltför otroligt att det kan uppdagas sulfidförande berg, men troligen inte några större volymer. I det här projektet bedöms sulfid innehåll vara mycket mindre än (<) riktvärde 1/1000. Kontroll anses ej nödvändig.

## Radon



Figur 95 Översiktlig radonklassificering 2026-02-18. Eventuell högrisk i orange, Normalrisk i gult och lågrisk i grönt. Planområdet i grått.

Risk klassificering av marken med hänsyn till radon har översiktligt kontrollerats. Enligt SGU:s gammaspectrometriska mätningar, figur 95, som ger en indikation på radonhalten i markens porluft.

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

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

## **Geohydrologiska förhållanden**

### **Förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD)**

Jordartstyperna inom området indikerar infiltrationsmöjligheter vilket bidrar till bedömningen av möjlighet för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Förutsättningarna för infiltration i områden som består av lera är låg och begränsat jämfört med sand och morän, vilket påverkar dränering av dagvatten och möjlig metod för lokalt omhändertagande av dagvatten.

### **Grundvatten**

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

Information om brunnar har hämtats via Sveriges geologiska undersökning (SGU).

#### [Delområde 1, Lindesberg](#)

Uppgifter om hydrogeologiska förutsättningar saknas i arkivet.

#### [Delområde 2, Karlsborg och Stenkulla](#)

Uppgifter om hydrogeologiska förutsättningar saknas i arkivet.

#### [Delområde 3, Lunda och Gustenlund](#)

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

#### [Delområde 4, Björnfolten, Solhöjden, Karlberg, Starberga](#)

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

#### [Delområde 5, Lundberga, Bränntorp, Rävlöt och Lindhov](#)

Uppgift om grundvattennivån (okänt nivådatum) finns från brunn för enskild vattentäkt på

fastighet Brännatorp 2:3 i nordväst. Angiven grundvattenyta ligger 5 meter under markytan. Brunnen har ett registrerat jorddjup på 2 meter.

Delområde 6, Rosenberg, Lugnet, Rosendal,

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

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

### **Markföroreningars påverkan på grundvattenkvaliteten**

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

## **3. Planförslaget**

### **3.1 Bebyggelse**

Planens huvudsakliga syfte är att bekräfta rådande bebyggelsestruktur och att möjliggöra för området att förses med kommunalt vatten och spillvatten. Befintliga byggnader förses med byggrätter som bekräftar givna bygglov, där så är lämpligt och ortens bebyggelsestruktur, i enlighet med plan- och bygglagen 2 kap och 8 kap 13, 17 §§.

Genomförd kulturmiljöanalys har identifierat särskilt värdefull bebyggelse, se *Bilaga 1*. Även naturvärden och risker har identifierats.

Området präglas av mycket grönska med en lågmäld bebyggelse som underordnar sig naturen. Det är den naturanpassade och lågmälda karaktären som ska värnas. Föreslagna planbestämmelser avser stötta variationen, småskaligheten och asymmetrin i området, som skapats genom organisk framväxt, och gynna en fortsatt utveckling utifrån områdets förutsättningar. Se vidare under rubriker *Utformning*, *Utförande* och *Varsamhetsbestämmelser*.

### **Användningsområden, kvartersmark**

Kvartersmarken har huvudsakligen planlagts med bestämmelse (B) – bostadsändamål.

Fastigheter med befintliga verksamheter på fastigheten omfattas även av bestämmelse (Z<sub>1</sub>) –

Verksamhet som inte får vara störande för omgivande bostäder.

På del av fastigheter Vinberga 3:1 och Björnfoten 1:54, bekräftas befintlig djurhållning med sekundär användningsbestämmelse som medger odling och djurhållning (L<sub>1</sub>). På fastigheter med befintlig odling anges sekundär användningsbestämmelse Odling (L).



Figur 96 Odlingsmark på fastighet Vinberga 1:15

Del av odlingsmark på Vinberga 6:7 planläggs med Odling (L) för att möjliggöra nedläggning av vatten- och spillvattenledning.

Tekniska anläggningar planläggs med E<sub>1</sub> – Transformatorstation och E<sub>2</sub> – pumpstation.

### Djurhållning

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

På Vinberga 3:1 och Björnfoten 1:54 förekommer hästhållning. Gödselanläggningar förutsätts ha fullgod kvalitet och följa gällande regelverk och befintliga rekommendationer.



Figur 97 Kalkoner och höns på Vinberga 3:2

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

### Fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar på kvartersmark

Fornlämningar har huvudsakligen lämnats utom planområdet.

### Fornlämning

På en fastighet, Bränntorp 2:1 (L2014:5351), föreslås kvartersmark trots att det finns en fornlämning i form av ett röse. Lämningsområdet föreslås omfattas av *prickmark* eftersom

fornlämningen är belägen mellan bostadsfastigheter och åkermark och därmed anses svårtillgänglig.

#### Information

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

#### Boplatzlämning Övrig

- Finns på Vinberga 1:15. (L2023:1842). Antikvarisk bedömning saknas för fynd av boplatz/stolphål på Vinberga 1:15. Lämningen är enligt status helt undersökt. Området består av åkermark som försetts med plusmark. Planbestämmelser stödjer nuvarande användning för odling.

#### Övriga kulturhistoriska lämningar

Övriga kulturhistoriska lämningar på kvartersmark finns i enlighet med nedan listat

- Lägenhetsbebyggelse finns på; Vinberga 1:82, 3:1 och 3:8 (L2022:824). I västra delen av lämningen finns en grav skada till följd av schakt. Planbestämmelse: *Kvartersmark ska anordnas med hänsyn till områdets kulturhistoriskt värdefulla tomter med äldre trädgårds- eller skogskaraktär och anläggningar så som jordkällare, murar och andra kulturhistoriska lämningar* - innebär att hänsyn ska tas till kvarvarande lämningar vid framtagande av bebyggelseförslag.
- Bytomt/Gårdstomt finns på; Björnfooten 1:54 (L2023:1845) och Rävlot 1:2 (L2023:1844). Pågående markanvändning är bostadsändamål – vilket bekräftas i plankartan. Vid åtgärder på dessa fastigheter ska länsstyrelsen remitteras.
- Fyndplats av en flintdolk finns på Bränntorp 2:3 (L2014:5352). Eftersom fyndet gjordes 1954 och är registrerat fastställs pågående markanvändning; Bostäder (B), verksamhet som inte får vara störande för omgivande bostäder (Z<sub>1</sub>) och odling (L<sub>1</sub>).
- Fornlämningsliknande lämning finns på Bränntorp 2:7 (stensättning) (L2014:6444). Prickmark har anslagits vid markering för övrig kulturhistorisk lämning.
- Husgrund finns på; Väsby 8:2 (L2013:7795). Prickmark har anslagits vid läge för lämning.

#### Information

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

I planen föreslås nedanstående bestämmelser som avser skydda landskapsbilden, kulturhistoriska värden och den berättelser som bland annat övriga kulturhistoriska lämningar förmedlar.

- *Grundläggning ska anpassas till befintlig bebyggelsestruktur, topografi och vegetation.*

*Nivåskillnader vid grundläggning får tas upp genom förhöjd sockel. Gäller all kvartersmark*

- *Byggnad ska placeras att behov av markingrepp minimeras och så att sprängning, schaktning och utfyllnad undviks. Nivåskillnader vid grundläggning får tas upp genom förhöjd sockel i stället för stora markingrepp. Gäller all kvartersmark*
- *Kvartersmark ska anordnas med hänsyn till områdets kulturhistoriskt värdefulla tomter med äldre trädgårds- eller skogskaraktär och anläggningar så som jordkällare, murar och andra kulturhistoriska lämningar. Gäller all kvartersmark*
- *Bygglov krävs även för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbefriade. Fastigheten ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö. Gäller all kvartersmark*
- *Marklov krävs även för schaktning, fyllning och sprängning som påverkar markens höjdläge med mer än 0,5 meter. Vid marklov ska påverkan på landskapsbild, helhetsverkan, kulturmiljö, naturvärden och möjlighet till hantering av dagvatten beaktas. Gäller all kvartersmark*

### **Fastighetsstorlekar**

Lämplig byggrätt och minsta fastighetsstorlek har utretts under planprocessen. Enligt beslut i Enhörna kommunaldelsnämnd 2018-09-03 lämnades önskemål om *en minsta fastighetsstorlek om 2000 kvadratmeter* för att undvika en för omfattande förtätning i Sandviken. Planarbetet har tolkat den motsägelsefulla formuleringen genom att i första hand pröva en minsta fastighetsstorlek om 2 000kvm. för stora fastigheter.

Planarbetet har framför allt gjort bedömningar utifrån varje enskild fastighets förutsättningar och lämplighet för bebyggelse i enlighet med plan- och bygglagens 2 kap och 4 kap. Samtliga fastigheter som är större än 4000 kvadratmeter eller är bebyggda med mer än ett bostadshus har utretts för möjlighet till avstyckning. Det finns dock fastigheter som inte är lämpliga för bestämmelse om minsta fastighet om 2000 kvadratmeter.

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

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

*(ordningen av punkterna ovan indikerar inte prioritering)*

I området längs vägsträckningen Stenby – Furudal anses den befintliga vägen vara för smal och slingrande för att tåla en allt för hög belastning. Vägens ålderdomliga sträckning och dess placering i landskapet mellan fornlämningar, och murar medger inte någon större förändring. Det anses inte heller skäligt att ålägga samfällighetsföreningen att bygga ut vägnätet för att

maximera möjligheten att bygga ut området. Området kännetecknas av flera mycket stora fastigheter där ett fåtal fastighetsägare uttryckt intresse att få stycka av sina tomter. Efter att ha avvägt allmänna och enskilda intressen möjliggörs avstyckningar till omkring 3 000 kvadratmeter stora fastigheter, där så är lämpligt. Samtidigt villkoras att *Bygglov får inte ges för ny- och/eller tillbyggnation förrän ändring av vägområde för lokalgatans anslutning mot Sandviksvägen kommit till stånd (a<sub>4</sub>)*

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

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

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

#### **Tillkommande fastigheter**

Vid planläggning ingår totalt 120 fastigheter, varav 80 helt eller delvis planläggs för bostadsändamål. 78 fastigheter är bebyggda med bostadshus och 7 anses, via planläggning, utgöra obebyggda bostadsfastigheter.

- 7 obebyggda fastigheter
- 26 möjliga nya fastigheter genom avstyckning
- 12 sommarstugor kan omvandlas till permanentbostäder

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

Som en följd av planläggningen bedöms 19 fastigheter kunna avstyckas, 17 av dessa fastigheter har redan ett eller fler bostadshus på fastigheten. Om samtliga av dessa fastigheter styckas kan maximalt 26 nya fastigheter bildas. Sammantaget förväntas planläggningen medföra en ökning med 46 ytterligare bostadsfastigheter för permanentboende.

Tabell 3 Estimering av antal permanentbebodda fastigheter

Detaljplan, Sandviken Etapp:	Totalt antal fastigheter, 2022	Antal bebyggda bostadsfastigheter, 2024	Antal fastigheter med permanentboende, 2022	Antal sommarstugor inklusive obebyggda fastigheter, 2024 ((78-66)+7)	Antal nybildade fastigheter	Möjligt tillkommande bostadsfastigheter. (19+26)	Estimerat antal permanentbebodda bostadsfastigheter med en huvudbyggnad per fastighet, 2040 (66+45)
2	122	78	66	19	26	46	111

### Hantering av osäkra gränser

Minsta fastighetsstorlek har satts med viss marginal. Då kvartersmarken redan är i anspråktagen och nyttjas som tomt i enlighet med de gränser som återges i dagsläget har planarbetet utgått från befintlig användning. Särskilt som tomterna är etablerade och redan i dag avgränsas med häckar, murar och staket.

Planläggning av vägar utgår från befintliga vägsträckningar.

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

### Begränsning av markens nyttjande

#### Prickmark

Så kallad prickmark *får inte förses med byggnad*. Plank och murar är därmed förenligt med bestämmelsen. Plank ska prövas restriktivt med stor hänsyn till omgivande kulturmiljö, utifrån lämplighet och omgivningspåverkan. Murar i form av så kallade L-stöd är ett främmande inslag i området och ska helt undvikas.

En generell prickmark om 6 meter har anslagits mot gatumark för att säkerställa siktlinjer och trafiksäkerhet.

Prickmark har även anslagits 6 meter från omgivande skog eller åkermark för att omgivande områden inte ska tas i anspråk på sådant sätt att de uppfattas som privatiserade.

Prickmark har även anslagits på kvartersmark med naturliga lågpunkter och befintliga diken för att förhindra att olägenhet uppstår genom att en naturlig lågpunkt eller befintligt dike tas bort. Lågpunkterna har en viktig funktion att fördröja dagvattnet och återföra vatten till grundvattnet. Därför har även bestämmelse om att marknivån inte får förändras (n<sub>1</sub>) anslagits för att säkerställa att lågpunkter och diken kvarstår.

Det finns redan fastighetsbildade bostadsfastigheter med höga naturvärden. Där naturvärden är som högst på bostadsfastigheter har prick- och/eller plus mark satts för att förhindra att bostadshus placeras där naturvärdena är som högst.

### **Plusmark**

Plusmark innebär att endast komplementbyggnad får uppföras. Befintliga komplementbyggnader som antingen har försetts med varsamhetsbestämmelser eller omges av prickmark har försetts med plusmark – detta innebär även att generell bestämmelse om högsta nockhöjd för komplementbyggnad gäller.

Plusmark har anslagits på delar av fastigheter där placering av huvudbyggnad inte anses lämplig med anledning av omgivande naturvärden eller landskapsbildsmässiga värden. Plusmark omger även byggnader med höga kulturmiljövärden för att tydliggöra byggrätt.

Plusmark har även satts på fastighet närmast E-område för pumpstation. Eftersom område för teknisk anläggning (E<sub>2</sub>) – pumpstation har försetts med bestämmelse om luktreducerande åtgärd (m<sub>2</sub>) och bestämmelse om lokalt fördröjningsmagasin (b<sub>3</sub>) bedöms denna åtgärd vara tillräcklig för att olägenhet inte ska uppstå.

### **Byggandets omfattning**

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

Det finns byggnader där den befintliga takarean överstiger medgiven area i bygglov, där så är fallet har planarbetet utgått från lovgiven byggnadsarea.

Det finns fastigheter där det finns mer än ett bostadshus och en eller båda byggnaderna omfattas av varsamhetsbestämmelse. Det finns även byggnader som får omvandlas från uthus till bostadsbyggnader. Eftersom byggrätt medgetts för dessa fastigheter och då fastigheten inte är möjlig att avstycka anses dessa planerbara. Generellt gäller dock att *vid nybyggnation får endast en huvudbyggnad finnas på fastigheten om inte annat anges*. Med annat anges avses fastställda byggrätter på fastigheter som redan i dag har mer än ett bostadshus eller där uthus kan omvandlas till bostadshus.

Omvandling av lada till bostadshus medför inte rätt att avstycka fastigheten. Befintliga uthus omfattas av varsamhetsbestämmelse och om konvertering sker till bostadshus ska angivna bevarandevärden och karaktäristiska egenskaper bibehållas. Dessa redovisas i planbeskrivningen *bilaga 1*.

### **Byggrätter**

#### Huvudbyggnader

För fastigheter mindre än 2000 kvadratmeter medges generellt en maximal byggnadsarea för

huvudbyggnad om maximalt 120 kvadratmeter. Hänsyn har även tagits till tidigare givna bygglov och omgivande bebyggelsegrupp.

För fastigheter större än eller med minsta fastighetsstorlek om 2000 kvadratmeter medges generellt en maximal byggnadsarea för huvudbyggnad om 140 kvadratmeter. Hänsyn har även tagits till tidigare givna bygglov och omgivande bebyggelsegrupp.

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

För fastigheter med kulturhistorisk värdefull byggnad har byggrätt utgått från befintlig byggnadsarea och byggnadens tålighet för förändring. Byggrätt för kulturhistoriskt värdefulla byggnader har bedömts var och en för sig. Anledningen till begränsning av möjlighet till tillbyggnad kan vara att tidigare utförda åtgärder anses göra byggnaden känsligare för ytterligare förändringar. Denna bedömning har sin grund i ett rättsfall (*MÖD 2016-01-20 mål nr P 4815-15*), där domstolen ansåg att tidigare utförda åtgärder utgjorde ett skäl för att begränsa ytterligare större ingrepp i byggnaden för att förhindra att dess karaktär förvanskas. Begränsningen kan också ha sin grund i att byggnaden bedöms vara känslig för tillbyggnad utifrån den specifika byggnadens karaktär och kulturvärden. Se även under rubriker *Tillbyggnad* och *Varsamhetsbestämmelser* samt *Bilaga 1*.

Befintliga nockhöjder har mätts in och beräknats utifrån medelmarknivå. För huvuddelen av planområdet och för tillkommande bebyggelse är högsta nockhöjd 6,5 meter för huvudbyggnad.

Minsta takvinkel är 23 grader för mansardtak och 27 grader för övriga tak.

#### Komplementbyggnader

För huvuddelen av planområdet är den största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnaden 60 kvadratmeter. Undantag har gjorts där det finns lovgivna större komplementbyggnader. Därutöver medges att kulturhistoriskt värdefull komplementbyggnad bibehålls. Detta regleras med; *Utöver tillåten byggrätt för komplementbyggnad/-er medges att kulturhistoriskt värdefull komplementbyggnad/-er får bibehållas*

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4 meter och gäller inom hela planområdet om inte annat anges. Där annat anges har bestämmelse utgått från befintlig nockhöjd.

Komplementbyggnader bör underordna sig huvudbyggnaden och relatera till bebyggelsemiljön så att de kulturhistoriska värdena på platsen tas tillvara och kan uppta takvinkel, kulör och uttryck från huvudbyggnaden så att en enhetlig miljö skapas. Detta regleras med utformningsbestämmelse; *Området ingår i en värdefull kulturmiljö. Ändringar, tillägg och ny bebyggelse inklusive komplementbyggnader ska beträffande placering, volym, uttryck och*

*färgskala utformas på ett sätt som är anpassat till områdets bebyggelsekaraktär. Särskild hänsyn ska tas till landskapsbilden vid den öppna odlingsmarken. Gäller all kvartersmark.*

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

#### Tillbyggnad

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

Tillbyggnaden bör exempelvis uppta material, fönstersättning och proportioner från huvudbyggnaden. I vissa fall kan det dock vara lämpligt att låta en tillbyggnad ha ett eget uttryck och avvikande volym och sammanlänkas med ursprunglig byggnad. Förslag till tillbyggnad ska ta hänsyn till befintlig byggnad, fastighetens förutsättningar och omgivande kulturmiljö.

#### Vid nybyggnad

Vid nybyggnad ska tillkommande bebyggelse relatera till området och ta stöd i omgivande strukturer så som berg eller natur såväl som i den årsring som byggnaden ingår i. Vid projektering av kvartersmark ska hänsyn tas till områdets kulturhistoriskt värdefulla tomter med äldre trädgårds- eller skogskaraktär och anläggningar så som jordkällare, murar och andra kulturhistoriska lämningar. Detta regleras med utformningsbestämmelse och bestämmelse om markens anordnande.

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

#### Placering

Mot allmän plats, GATA<sub>1</sub> (lokalgata) styrs placeringen av prickmark (byggnad får inte uppföras). Prickmarken har justerats i de fall befintliga byggnader ligger närmare allmän plats än 6 meter. Detta anses möjligt då anmälan om olägenhet inte inkommit till samhällsbyggnadskontoret. För mer information se under rubrik *prickmark*.

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



*Figur 98 Exempel på förhöjd sockel vid gavel*

anses inte behövas.

För att området ska bibehålla karaktären och för att undvika negativ påverkan på landskapsbilden ska *byggnad placeras så att behov av markingrepp minimeras och så att sprängning, schaktning och utfyllnad undviks. Nivåskillnader vid grundläggning får tas upp genom förhöjd sockel i stället för stora markingrepp. Gäller all kvartersmark*

## **Utformning**

*Byggnadsverk ska uppföras friliggande på fastigheten om inget annat anges. Det finns två bostadshus som i dagsläget är sammanbyggda över fastighetsgräns på fastigheter; Vinberga 4:15 och 4:18. Bestämmelse (f<sub>1</sub>) har införts så att dessa byggnader fortsatt är planenliga.*

Området präglas av mycket grönska med en lågmäld bebyggelse som underordnar sig naturen. Området uppfattas som lantligt med ladugårdar insprängda bland bostadsbebyggelsen. Sekelskiftesbebyggelsen som omger åkermarken har särskilt stor betydelse för upplevelsen av området. Med anledning av detta anger utformningsbestämmelse att; *Området ingår i en värdefull kulturmiljö. Ändringar, tillägg och ny bebyggelse inklusive komplementbyggnader ska beträffande placering, volym, uttryck och färgskala utformas på ett sätt som är anpassat till områdets bebyggelsekaraktär. Särskild hänsyn ska tas till landskapsbilden vid den öppna odlingsmarken. Gäller all kvartersmark*

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

Ingen bestämmelse har införts om att vind får inredas med anledning av att huvuddelen av området redan är bebyggt och förutsättningarna för befintliga hus varierar. Eftersom ingen bestämmelse satts gällande om vind får inredas är det förutsättningarna för varje byggnad som avgör huruvida vind kan inredas eller inte. Bestämmelse om vindskupor har införts för att möjliggöra inredning av vind. *Takkupor får uppföras. Takkupor får sammanlagt uppta högst 1/3 av aktuell fasadlängd. Gäller endast bostadshus som ej omfattas av varsamhetsbestämmelse (k)*

## **Fasadmaterial och Kulör**

Det är den naturanpassade och lågmälda karaktären som ska värnas vid utveckling av området. Detta åstadkoms bland annat genom att fasadmaterial och färgskala ska ansluta till den befintliga karaktären. Uttrycket ska vara en lågmäld arkitektur som smälter in i naturen. Detta regleras med; *Fasad ska utformas med träpanel, om inte annat anges, i för området och uppförandetiden karaktäristisk bruten kulör. Gäller all kvartersmark. Björnfortens gård har*

dock en putsad fasad. Här har undantagsbestämmelse ( $f_2$ ) angetts; *Fasad ska utföras i puts.*

Vid sekelskiftet 1900 var det vanligt att sommarnöjena målades i 3 olika färger. Eller 3 olika nyanser av samma färg. Fasaden målades ljusast, foder, knutar och andra detaljer mörkare och fönstren mörkast. Vid samma period rådde även ett nationalromantiskt ideal där den röda stugan med vita knutar trädde fram. Vid val av vit kulör till knutar och fönster är det viktigt att välja en bruten vit kulör så att dessa inte upplevs som aparta.

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



Figur 99 Exempel på dov färgskala.

### Fönster och dörrar

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

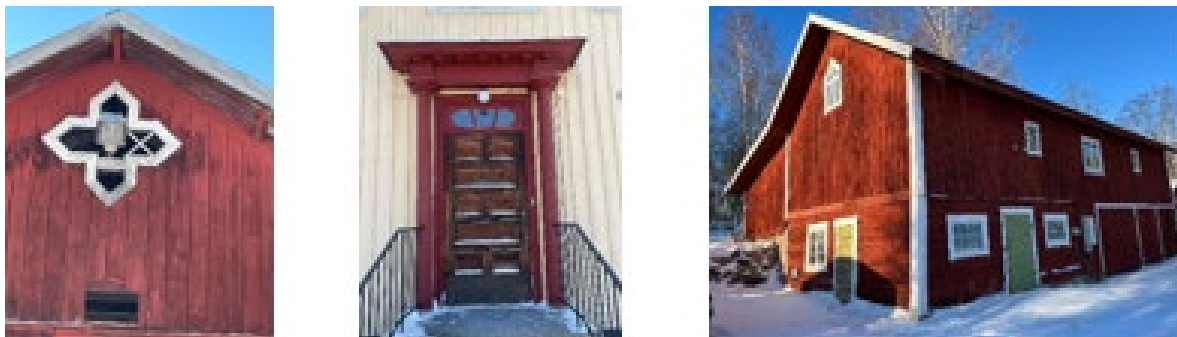


Figur 100 Liggande rombformiga fönster

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

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

fönster. Energimyndigheten har forskat på energieffektivisering av byggnader med höga kulturmiljövärden och på rivningsraseriets och på Riksantikvarieämbetets webbsidor finns flera länkar med hänvisning på hur energieffektivisering kan ske samtidigt som kulturmiljön värnas och byggnadens estetik bevaras.



Figur 101 Exempel på fönster och dörrar med höga miljöskapande värden

### Utförande

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.

*Grundläggning ska anpassas till befintlig bebyggelsestruktur, topografi och vegetation.*

*Nivåskillnader vid grundläggning får tas upp genom förhöjd sockel.* Detta för att knyta an till omgivande bebyggelsestruktur där bebyggelsen är placerad efter förutsättningarna på platsen.

Topografin i området är varierad. För att möjliggöra att byggnad ansluter till omgivande marknivåer få suterränghus uppföras. Detta regleras med; *Suterränghus/slutningsvåning får uppföras vid en marklutning över 11 grader (1:5).*

Befintlig bebyggelse är med få undantag uppförd i 1 – 1,5 våning. För att knyta an till befintlig bebyggelsestradition har följande bestämmelse angetts; *Antingen får suterräng, källare eller vind inredas. Byggnaden får maximalt innehålla två våningar.*

Med anledning av att tämligen höga grundvattennivåer har bestämmelse om grundläggning införts; *Grundläggning ska vid uppförande av suterränghus eller hus med källare utföras med tät grund. Teknisk utrustning ska placeras ovan omgivande marknivå*

Bestämmelse medger att stall får omvandlas till bostad. För stall på Björnfothen 1:54 och Vinberga 1:15 anges att maximalt tre bostäder får anordnas ( $v_1$ )

För all kvartersmak gäller även att markbeläggningar i första hand ska ske med genomsläppliga material. *Andelen hårdgjorda yta får maximalt utgöra 18 procent av fastighetarean om inte annat anges.* Att bibehålla hög genomsläpplighet leder till fortsatt god

dagvattenhantering i området och möjliggör återföring av grundvatten. Därutöver är det inte förenligt med platsens karaktär att hård göra stora delar av fastigheten. Bestämmelse har införts att *dagvatten ska avledas till dagvattenfördröjande anläggning inom fastigheten med en lämplig fördröjningsvolym specifikt beräknad utifrån hårdgjorda ytors storlek, gäller all kvartersmark*. Beräkning ska ske utifrån 10-års regn. 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 exempel på dagvattenfördröjande åtgärder se dagvattenutredning, Sigma civil, 2023.

Delar av planområdet ingår i vattenskyddsområde. Med anledning av detta ska *pumpstation förses med lokalt fördröjningsmagasin*. Bestämmelsen är även kopplad till bestämmelse om marklov

### Markens anordnande

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

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



*Figur 102 Fastigheternas grönska skapar Integrala trädridåer mot åkermarken. På fotot syns Vinberga 2:16.*

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

Ängsmiljöer med betesdrift, äldre skog, småskaligt jordbruk och blommande vägkanter

erbjuder livsmiljöer för många arter och miljöer som det generellt råder brist på. Flera fastigheter utgörs av så kallade naturtomter. Randzonen mot skogen är viktig för skyddade arter; fågel och fladdermus. Naturtomterna är även viktiga för den historiska berättelsen och landskapsbilden.

Murar, jordkällare och synliga äldre husgrunder och bör lyftas fram och nyttjas som en gestaltande kvalitet vid förändringar på fastigheten. 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. Mur kan omfattas av biotopskydd. Se även under rubriker; *Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd – Murar, Särskilt värdefull bebyggelse – Murar.*

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.* Bestämmelsen följs upp med bestämmelse om ändrad lovplikt.

Eftersom området uppvisar en variation av uttryck och årsringar är mellanrummen mellan bebyggelsen och gatornas inramning lika viktig som tillkommande byggnadsverk. Med anledning av detta är det viktigt att spara växtlighet och se ut efterträdare till uppvuxna träd. Trädfällningsbestämmelser har föreslagits på kvartersmark; *Värdefulla träd ska bevaras (ädellöv och tall). Gäller all kvartersmark.* Bestämmelsen följs upp med bestämmelse om ändrad lovplikt.

Träd som ingår i allé har mycket höga miljömässiga värden. Där alléer har särskilt höga miljömässiga värden har bestämmelse  $n_2$  angetts; *Träd med högt miljömässigt värde som ingår i allé. Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk*

På Björnfoten 1:54 och 1:59 finns hamlade träd med särskilt högt miljöskapande värde, dessa har försetts med bestämmelse ( $n_3$ )– *Hamlade träd med högt miljömässigt värde. Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk.* Bestämmelsen följs upp med bestämmelse om ändrad lovplikt.

Ett fåtal enstaka träd har mätts in och försetts med bestämmelse ( $n_4$ ) – *Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk.* Bestämmelsen följs upp med bestämmelse om ändrad lovplikt.

Befintliga lågpunkter och diken har bekräftats med prickmark och bestämmelse ( $n_i$ ) om att *markens höjd inte får ändras* har införts för att stödja befintliga uppsamlingsytor av skyfallsvatten.

### **Rivningsförbud**

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

Rivningsförbud har inte satts på lador som får omvandlas till bostäder trots höga kulturmiljömässiga och miljömässiga värden. Detta med anledning av att ladorna ska kunna byggas om.

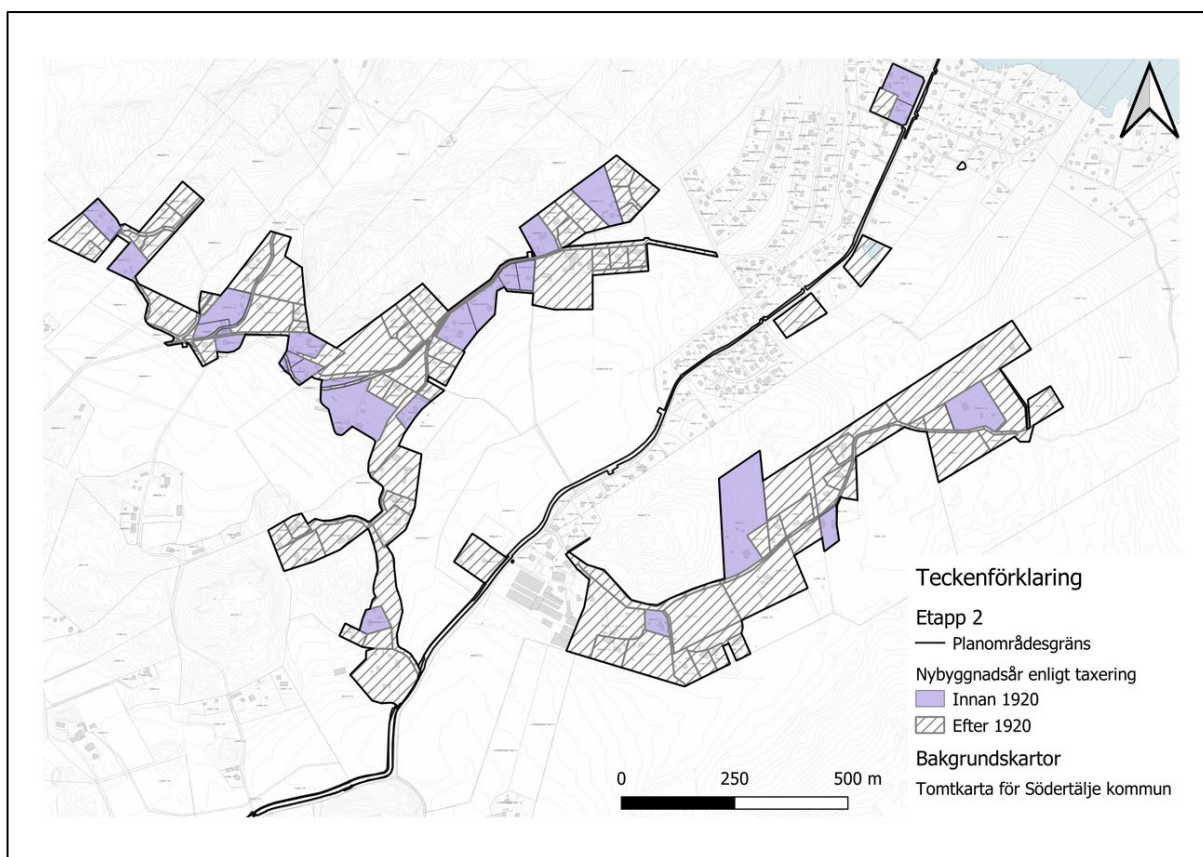
### **Skydd av kulturvärden**

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

En fastighetsägare är i enlighet med PBL 8 kap 4 och 14§§ skyldig att hålla ett byggnadsverk i vårdat skick och underhålla byggnadsverket så att dess utformning och de tekniska egenskaperna som avses i PBL 8 kap 4§ i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Detta gäller all bebyggelse. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så de särskilda värdena bevaras.

#### *Bebyggelse uppförd innan 1920-talets bebyggelseexpansion*

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



*Figur 103 Bebyggelse uppförd innan 1920-talets bebyggelseexpansion ska anses som särskilt värdefulla om man inte kan motivera varför de inte ska anses vara det.*

### **Varsamhetsbestämmelser**

Byggnader och fastigheter som är inventerade, figur 35, omfattas av miljöbalken (MB), plan och bygglagstiftningens förbud mot förvanskning, (PBL) 8 kap. 13§ samt av varsamhetskravet, 8 kap 17§. En varsamhetsbestämmelse, ( $k_i$ ), har införts för dessa byggnader.

Varsamhetsbestämmelsen avser att skydda det kulturhistoriska värdet. Karaktärsdrag ska bibehållas på befintliga byggnader. Bevaransvärda detaljer på den specifika byggnaden redovisas i *bilaga 1* i denna planbeskrivning.

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

Ålderdomliga murar ska bevaras. Det kan finnas kallmurade murar i området som inte identifierats men som fortfarande har ett högt miljömässigt värde.

### **Skydd mot störningar**

Bestämmelse ( $m_1$ ) om att plank ska uppföras motiveras genom närhet till stall och behov av skydd mot allergener. Plank ska uppföras för att skydda mot allergenspridning. Planket ska sträcka sig längs gräns mot angränsande bostadsfastighet och vara minst 1.7 meter högt och

maximalt vara 2 meter högt ( $m_1$ ).

Det finns även en bestämmelse ( $m_3$ ) om att *buskar och träd ska planteras som allergenbarriär inom hela egenskapsområdets utbredning till skydd mot allergener. Vegetationen ska ha en höjd om minst 1,7 meter*. Växtskärmen kan bestå 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 som kan kombineras är gran, tall, en, nypon, stenros, sälg, rönn, oxel och björk

För att undvika olägenhet för omgivande bebyggelse ska *pumpstation förses med luktreducerande åtgärder i det fall pumpstation placeras närmare omgivande bostadshus än 50 meter ( $m_2$ )*.

### Ändrad lovplikt

Stora delar av området har tidigare utgjort riksintresse för kulturmiljön. Även om riksintresset avstått kvarstår ett kommunalt intresse att bevara värden i kulturmiljön och landskapsbilden. Därför anges bestämmelsen; *Bygglov krävs även för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbefriade. Fastigheten ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö. Gäller all kvartersmark*

För att värna kulturmiljön krävs även *bygglov för fasadändring, omfärgning och byte av taktäckningsmaterial för byggnader med varsamhetsbestämmelse ( $k_1$ )*



Figur 104 Exempel på terrassering i kombination med förhöjd sockel på Vinberga 1:15

Bestämmelser om markens anordnande följs upp med bestämmelser om ändrad lovplikt.

För att bibehålla platsens karaktär med en blandning av natur- och trädgårdstomter, med en bebyggelse som utformats efter förutsättningarna på platsen är det viktigt att marknivåförändringar är välmotiverade. Detta regleras med;

- *Marklov krävs även för schaktning, fyllning och sprängning som påverkar markens höjdläge med mer än 0,5 meter. Vid marklov ska påverkan på landskapsbild, helhetsverkan, kulturmiljö, naturvärden och möjlighet till hantering av dagvatten beaktas. Gäller all kvartersmark. Ett skäl att medge marklov är till exempel i direkt anslutning till huvudbyggnaden eller för att anordna en infart.*
- *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 trädet är sjukt, utgör säkerhetsrisk, för byggnation av nytt bostadshus eller vid åtgärder för infrastruktur*

*och ledningsdragnig. Tidpunkt för trädfällning ska anpassas efter häckningssäsong så att artskyddet inte påverkas negativt. Om träd fälls ska återplantering göras inom fastigheten, med samma trädslag. Återplantering ska ske inom ett år från nedtagande. Ersättningsträd ska ha en stamdiameter om minst 5 cm. Stammen bör tas omhand för att gynna fauna. Gäller all kvartersmark*

- *Marklov krävs även för fällning av med n<sub>2</sub> markerade träd. Marklov får endast ges om Trädet är sjukt, utgör säkerhetsrisk.*

För att säkerställa att pumpstation förses med fördröjningsmagasin har krav ställts på marklov för anläggande av pumpstation (a<sub>3</sub>).

### **Villkor för bygglov**

Med anledning av en osäker utfart mot Sandviksvägen från lokalgatan Stenby – Furudal *får bygglov inte ges för ny- och/eller tillbyggnation förrän vägområde för lokalgatans anslutning mot Sandviksvägen kommit till stånd.* Detta gäller samtliga fastigheter utmed vägsträckan och regleras med (a<sub>3</sub>). Se även figur 71.

I samband med att området förses med allmänt vatten- och spillvatten så kommer samtliga vägar att grävas upp. För att säkerställa bland annat att räddningstjänsten ska kunna angöra området anslås bestämmelse om att *bygglov inte får ges för ny- och/eller tillbyggnation förrän vatten och spillvatten dragits ut till berörd fastighet och anvisad förbindelsepunkt kommit till stånd.*

### **Villkor för startbesked**

Där särskilda anpassningar krävs för att säkerställa krav på hälsa och säkerhet har villkor för startbesked satts.

Det finns fastigheter med markföroreningar. *Startbesked får inte ges för ny- och/eller tillbyggnation förrän markföroreningar avhjälppts och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning.* Detta regleras med a<sub>5</sub>.

För fastigheter med risk att utsättas för allergener har bestämmelser angetts att startbesked inte får ges för ny- och/eller tillbyggnation förrän plank i enlighet med m1 och plantering i enlighet med m<sub>3</sub> kommit till stånd. Detta regleras med a<sub>6</sub>.

### **Markreservat**

Markreservat avsätts på kvartersmark för;

- Allmännyttiga underjordiska ledningar (u<sub>1</sub>)
- Slänter för gång och cykelväg (x<sub>1</sub>)
- Gemensamhetsanläggning (g<sub>1</sub>)

## Övrigt

Dagvatten ska omhändertas lokalt (LOD) på egen fastighet. Gäller all kvartersmark.

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

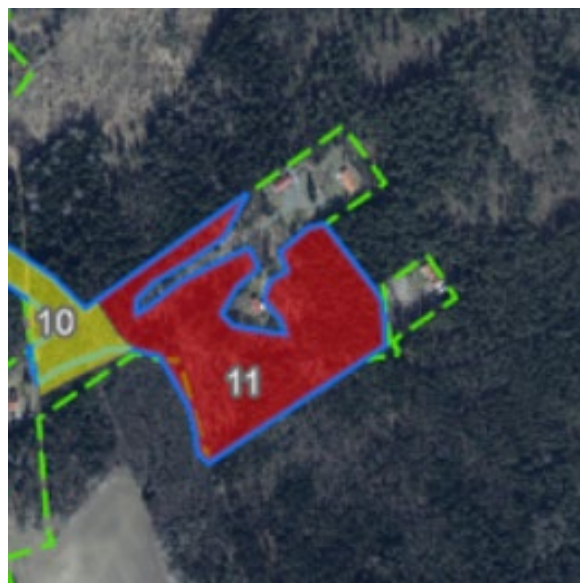
## 3.2 Grönstruktur och mötesplatser

Planområdet omges av skogliga samband och åkermark. Delar av skogen och åkermarken är kommunalt ägd och upplåts med jordbruksarrende och nyttjanderätt för jakt. Övriga fastigheter är privatägda och förvaltas enskilt.

Inom planområdet har två områden med högt naturvärde – naturvärdesklass 2 identifierats, objekt 4 och objekt 11. För att hantera naturvärdesklass 2 på fastigheter med befintlig bebyggelse har prick- eller plusmark angetts. Trädfällningsbestämmelser har införts för all kvartersmark som reglerar möjlighet att fälla träd med ett stammått över 30 cm, mätt 1,3 meter ovan mark. Bestämmelse med krav på återplantering har också införts.



Figur 105 Objekt 4, naturvärdesklass 2, utsnitt ur NVI, Ekologigruppen, 2023



Figur 106 Objekt 11, naturvärdesklass 2, utsnitt ur NVI, Ekologigruppen, 2023

### Objekt 4

Delar av objekt 4 breder ut sig över redan bebyggda fastigheter; Vinberga 1:27, 2:16, 4:14, 4:15, 4:16 och 4:18. Objekt 4 är belägen på delar av en obebyggd fastighet; Vinberga 2:6, de delar som omfattas av naturvärdesklass 2 undantas från detaljplaneläggning.

### **Objekt 11**

Även objekt 11 brer ut sig över redan bebyggda fastigheter; Väsby 1:163 och Norrlöt 1:26. Naturvärdesklass 2 är även utpekad på Norrlöt 1:14 som undantas från planläggning.

På Norrlöt 1:26 har del av område där lada och jordkällare placerats markerats med Naturvärdesklass 2. En distans om 6 meter har avsatts från ladans takkant för att möjliggöra åtgärder närmast ladan. Jordkällaren har höga kulturmiljömässiga värden och volymen har bekräftats med planbestämmelser. Både lada och jordkällare omfattas av varsamhetsbestämmelser.

Väsby 1:163 är mycket stor och 14 675 kvadratmeter är beläget utom område markerat med naturvärdesklass 2. Bestämmelse om mista fastighetsstorlek har tagit område utom Naturvärdesklass 2 i beaktande.

### **Skogsbruk, MB 3 kap.**

#### **Ställningstagande till fortsatt markanvändning**

Planarbetet har tagit ställning till att avverkningsanmälan förutsatt fortsatt skogsbruk och att beslut om föryngringsavverkning förutsatt att skogen kvarstår. Då skyddade arter finns i området vilket innebär krav på kompensationsåtgärder vid förändrad markanvändning så har planarbetet gjort följande ställningstaganden.

#### ***Väsby 1:44 (Soläng)***

I samrådsförslaget sattes en minsta fastighets storlek som i sin tur möjliggjorde prövning av ett flertal avstyckningar. Att bilda fler fastigheter medför behov av kompensationsåtgärder som inte kan hanteras i pågående planarbete, eftersom exploateringsavtal saknas med berörd fastighetsägare.

Ungefärligt område motsvarande avverkningsanmälan har lyfts ur planområdet. Fastighetsgränsen har satts ca. 4,5 meter från befintliga komplementbyggnader för att möjliggöra fortsatt skötsel och underhåll.

#### ***Väsby 1:98 (Rosendal)***

Fastigheten föreslås inte kunna avstyckas och bostadshuset är befintligt. Med anledning av detta behålls fastigheten i planförslaget.

#### ***Väsby 8:1 (Grantorp)***

I samrådsförslaget sattes en minsta fastighets storlek som i sin tur möjliggjorde prövning av ett flertal avstyckningar. Att bilda fler fastigheter medför behov av kompensationsåtgärder som inte kan hanteras i pågående planarbete, eftersom exploateringsavtal saknas med berörd fastighetsägare.

Ungefärligt område motsvarande avverkningsanmälan har lyfts ur planområdet.

Fastighetsgränsen har satts ca. 4,5 meter från befintliga komplementbyggnader för att möjliggöra fortsatt skötsel och underhåll.

I och med att område för groddamm lyfts ut ur planarbetet faller ansvar för tillsyn relaterat skyddad art – groddjur, på länsstyrelsen.

## Träd

Enskilda värdefulla träd och trädmiljöer har mätts in och trädfällningsbestämmelser har införts. Utökad lovplikt gäller även för fällning av träd som markerats med  $n_2-4$ . För mer information se under rubrik 3.1 Bebyggelse, markens anordnande.

### Upplysning

För att gynna fauna kan stammen tillexempel sparas som högstubbe eller läggas till faunadepå. Skyddsbestämmelser för vattenskyddsområdet ska följas.

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

### Upplysning

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

Särskilt skyddsvärda träd bedöms utgöras av:

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

## Hantering av strandskydd, MB 7 kap.

Upphävande av strandskydd i gång- och cykelvägens utbredning samt för släntområde på

kvartersmark motiveras med att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett allmänt angeläget intresse som inte kan tillgodoses utanför området, i enlighet med MB 7 kap 18 c-d§§.

Upphävande av strandskydd på kvartersmark på fastighet Väsby 1:12, 1:29 och 1:54 motiveras med att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, i enlighet med MB 7 kap 18 c-d§§.

Upphävt strandskydd redovisas i plankartan med a7.

## Hantering av skyddade arter, artskyddsförordningen (2007:845)

### *Nödvändiga åtgärder för att minimera risk för att detaljplanen kommer i konflikt med artskyddsförordningen*

- Naturobjekt med högt naturvärde (klass 2) undantas från planläggning i de delar som är belägna utanför redan bebyggd tomt
- All avverkning av träd med specificerad diameter ska enligt planbestämmelse genomföras under icke häckningssäsong.
- Planbestämmelse har införts om att anordna tomter *med hänsyn till äldre trädgårds- och skogskaraktär*.
- Planbestämmelser införts för att skydda enskilda träd (n<sub>2-4</sub>).
- Ett flertal byggnader har försetts med varsamhetsbestämmelse (k). Bland dessa byggnader finns även lador, vilka utgör möjlig boplats för fladdermöss.

### *Gynnsamma åtgärder som ej styrs av detaljplanen*

- Upplysning införs på plankartan att även markarbeten, röjning och schaktning av markvegetation bör ske under icke häckningssäsong, i syfte att undvika förbudet mot att döda och skada fåglar.
  - Upplysningstext införs även att häckningssäsongen i denna del av landet generellt infaller den 15 mars–15 augusti.
- Informationstext införs i planbeskrivningen om att i möjligaste mån bevara mogna träd, brynmiljöer, buskar och öppna gräsytor samt plantera blommande och bärande buskar som rönn, oxel och hagtorn.
- Ny belysning längs G-C-bana anpassas för arter som är känsliga för ljusföroreningar
- Förprojektering av G-C-bana omfattar även blommande ytor i diken

Eftersom planarbetet är initierat av kommunen för att möjliggöra indragning av allmänt vatten och spillvatten och då området redan är bebyggt och fastigheterna ägs av enskilda parter har kommunen inte möjlighet att upprätta exploateringsavtal och därigenom tillse att rekommenderade åtgärder genomförs.

Genom att medvetandegöra rekommenderade åtgärder finns en förhoppning att enskilda personer tar initiativ att sätta upp fågelholkar, bevara mogna träd, brynmiljöer, buskar, rishögar/komposter och öppna gräsytor samt planterar blommande och bärande buskar. Kommunen avser föregå med gott exempel och har intention att sätta upp fågelholkar på den kommunalägda marken.

Vad gäller åtgärder rörande belysning, se under rubrik *3.5. Teknisk försörjning, Belysning*.

### **Hantering av skyddad art – Fågel**

För att hantera risk för negativ påverkan på skyddad art, fågel har bestämmelser om trädfällning ( $n_2 - n_4$ ) med anslutande administrativ bestämmelse om krav på marklov för trädfällning införts, med villkor att återplantering ska ske och att trädfällning ska anpassas efter häckningssäsong.

Informationstext på plankartan avser underlätta planering och beslutsfattande.

Bestämmelse har även införts att kvartersmark ska anordnas med hänsyn till områdets *kulturhistoriskt värdefulla tomter med äldre trädgårds- eller skogskaraktär...* I och med detta avser kommunen tillse att mogna träd, brynmiljöer, buskar och öppna gräsytor i möjligaste mån bevaras.

Naturobjekt 4 och 11 med högt naturvärde (klass 2) undantas från planläggning i de delar som inte redan utgör bostadsfastighet. I de delar som utgör bostadsfastighet begränsas nyttjandet område med högt naturvärde med prick- eller plus mark där inga eller endast komplementbyggnader får placeras på platsen. Komplementbyggnader bedöms inte medföra stor påverkan på befintliga värden.

#### *Uppllysning*

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

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

### **Hantering av skyddad art – Groddjur**

Områden med groddjursdammar har lyfts ut ur planområdet. Därmed faller ansvar för tillsyn av groddammar på länsstyrelsen.

Område med rekommenderat bebyggelsefritt avstånd om 50 meter på Väsby 1:92 och 8:1 har lyfts ur planområdet.

Bestämmelser gällande marklov och fällning av träd anses särskilt gynnande för

groddjursbeståndet, liksom bestämmelse om att; *Kvartersmark ska anordnas med hänsyn till områdets kulturhistoriskt värdefulla tomter med äldre trädgårds- eller skogskaraktär och anläggningar så som jordkällare, murar och andra kulturhistoriska lämningar*

Informationstext införs på plankartan gällande att *försiktighetsåtgärder ska vidtas vid markåtgärder eller byggnation i närheten av dammar och diken så att vattengrumling undviks.*

- Grumling orsakas av grumlande utsläpp/sediment i närheten av vatten, eller arbete i vattendrag. Grumling kan påverka ljusförhållanden i vattnen och vattenfaunan negativt, inklusive groddjur. Grumling kan eventuellt även orsaka övergödning i vatten.

För ytterligare information se; *Bilaga 7, Inventering Groddjur och Bilaga 8, Skötselplan för groddjur*

#### Upplysning

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

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

#### Hantering av skyddad art - Fladdermus

Hänsyn har tagits till generell förekomst av fladdermöss i planområdet samt till vatten i diken och dammar.

Bestämmelser gällande marklov och fällning av träd anses särskilt gynnande för fladdermusbeståndet liksom generell bestämmelse om att; *Kvartersmark ska anordnas med hänsyn till områdets kulturhistoriskt värdefulla tomter med äldre trädgårds- eller skogskaraktär och anläggningar så som jordkällare, murar och andra kulturhistoriska lämningar.*

## Hantering av generellt biotopskydd, MB 7 kap.

### Hantering av generellt biotopskydd - Alléer

Alléer skyddas som tidigare nämnts av generellt biotopskydd.

Den visuellt miljömässigt viktiga allén nordost om Rävlöts prästbostad skyddas med bestämmelse  $n_2$ .

På samma fastighet finns två askar med en stamdiameter om cirka 40 centimeter och ett äldre fruktträd som troligen kommer beröras negativt av gång- och cykelvägen, se röd cirkel, figur 107. Återplantering eller ersättning kommer att ske eller lämnas för plantering av träd med samma trädslag, med en stamdiameter om 5 centimeter.



Figur 107 Inom röd cirkel visas träd som kan komma att påverkas av G-C-banan.

### Hantering av generellt biotopskydd - Stenmurar

Planbestämmelse har införts gällande att *Kvartersmark ska anordnas med hänsyn till områdets kulturhistoriskt värdefulla tomter med äldre trädgårds- eller skogskaraktär och anläggningar så som jordkällare, murar och andra kulturhistoriska lämningar.*

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

### Hantering av generellt biotopskydd - Småvatten i jordbrukslandskapet

Diken på kvartersmark som även vetter mot åkermark planläggs med bestämmelse ( $n_1$ ) att marknivån inte får förändras och med prickmark som markerar att marken inte får bebyggas.

### Invasiva arter

Det förekommer invasiva arter inom planområdet, exempelvis; blomsterlupin, jättebalsamin, parkslide och kanadensiskt gullris. För att dessa inte ska sprida sig/föröka sig

ska de bekämpas enl. naturvårdsverket föreskrifter eller metodbeskrivningar.

För mer information se *bilaga 2*

### **Rekreation**

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

I samband med att överföringsledning byggs ut till området möjliggörs en genare koppling mellan Sandviken och Ekeby över den kommunala marken. Möjligheten att uppföra en rekreativ stig i samband med återläggning av massor efter utdragning av vatten och spillvatten till området utreds. Åtgärden sker utom planlagt område.

En av förutsättningarna för att behålla det höga rekreativsvärdet i området är att ta hand om och sköta stigsystemet i den omgivande naturmarken. Huvudmannen har till exempel möjlighet att öka orienterbarheten och tryggheten genom att tydliggöra entréer till stigar genom skyltning samt röjning av buskskikt. Skötselplan bör tas fram av respektive huvudman.

Fornlämningar i området kan utgöra en resurs i samhällsplaneringen genom att till exempel skyltas för att synliggöras.

### **Mötesplatser**

Mötesplatser så som ångbåtsbryggan, Norrlöts handelsträdgård, Valla skolan med folkbibliotek och Enhörna idrottsplats tillgängliggörs ytterligare genom gång- och cykelväg.

### **Rekreation och lek**

Planläggningen medför inga förändringar av platser för rekreation och lek.

Mycket av leken sker på de privata fastigheterna invid hemmet.

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

## **3.3 Gator och trafik**

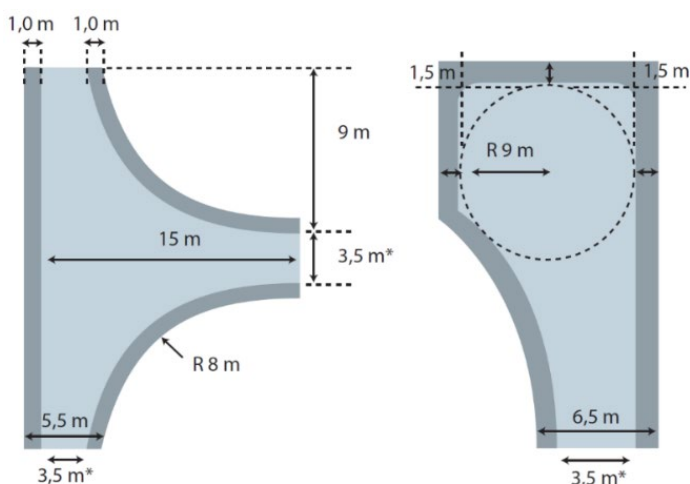
Lokalgator med enskilt huvudmannaskap planläggs med GATA1. Där Gång- och cykelbanan korsar lokalgatan planläggs lokalgatan med GATA2 – lokalgata med kommunalt huvudmannaskap. Eftersom gång- och cykelbanan huvudsakligen löper i Trafikverkets vägområde finns ett litet område på motsatt sida om Trafikverkets väg som tidigare utgjort Trafikverkets vägområde som nu planläggs som GATA1 för att tydliggöra huvudmannaskapet.

### **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.

Det är viktigt att räddningstjänstens framkomlighet för fordon beaktas vid eventuell upprustning och utbyggnad av vägar. För att säkerställa framkomlighet och utrymme för renhållning och räddningstjänst har flera vägområden utökats med möjlighet att anlägga vändplaner med så kallad T-vändning.



*Figur 108 Mått för vändplan och för T-vändning. Vändplan för ett normalt insamlingsfordon samt alt. T-vändning. Källa Avfall Sverige*

### Platser för uppsamling av hushållsavfall

Uppsamling av avfall sker redan samordnat i planområdet med gemensamma uppsamlingsplatser för soptunnor. Omställning till flerfackskärl och fastighetsnära insamling har redan skett.

Även tillkommande bebyggelse bör samordna avfallsuppställningen med befintliga uppställningsplatser. Uppställning av soptunnor får ske inom gatumark om väghållaren så medger.



*Figur 109 Befintlig uppsamlingsplats för avfall vid Bussholm*

### Parkering

Parkering sker och ska även fortsättningsvis ske på egen fastighet. Eftersom fordonsinnehavet uppgår till ca. 1,7 fordon per hushåll bör två parkeringsplatser anordnas på den egna fastigheten vid nybyggnation av enbostadshus.

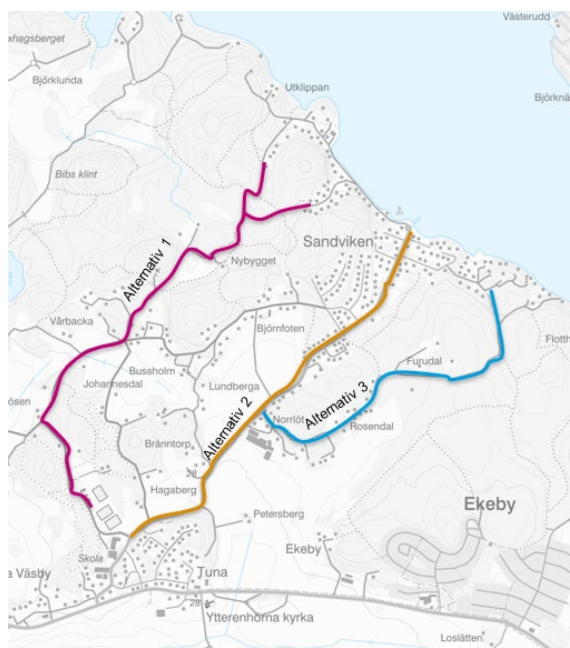
## Lokaliseringsprövning – gång- och cykelväg

Länsstyrelsen meddelade 2023-09-11 att kommunen behöver göra en lokaliseringsprövning av gång- och cykelväg eftersom jordbruksmark tas i anspråk. Lokaliseringsprövning kan anpassas efter rådande omständigheter avseende omfattning. Länsstyrelsen meddelade även att den bedömning och utredning som görs inom planarbetet bör räckta och angav att det i nuläget inte krävs separat ansökan. För mer information se *PM – Lokaliseringsprövning, Bilaga 6*. Utdrag ur denna redovisas nedan.

### Alternativa dragningar

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

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



Figur 110 Alternativa dragningar i rosa (alternativ 1), gult (alternativ 2) och blått (alternativ 3).

### Alternativ 2

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

## Gång- och cykelväg samt gångväg

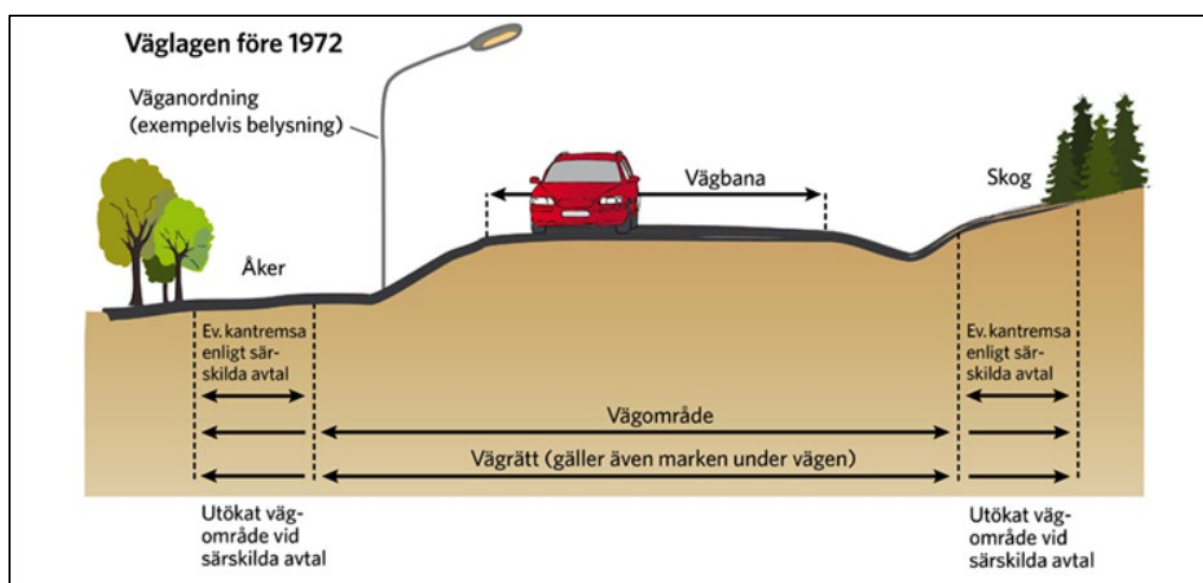
### Hänsynstaganden vid föreslagen utformning

I samband med pågående planläggning samt utbyggnad av allmänt vatten och spillvatten så

förprojekterar kommunen en gång- och cykelväg längs med Sandviksvägen. Sträckan är cirka 2,5 km lång och löper från Vallaskolan till Mälaren och den gamla ångbåtsbryggan.

För att begränsa markintrång och öka synergieffekter planeras gång- och cykelväg, i den sträcka som löper med kantsten, anläggas i samma markområde som ledningar för el, vatten och spillvatten. På så sätt kan anläggande av gång- och cykelvägen ske som en del av återställandet efter genomförd ledningsläggning. Samordningen gör anläggandet av gång- och cykelvägen mer kostnadseffektiv samtidigt som kulturmiljö och enskilda fastigheter utstår minsta möjliga påverkan.

Trafikverket har ställt ett generellt krav på att gång- och cykelvägen ska löpa 6 meter från asfaltskant. Detta för att gång- och cykelvägen då är belägen utanför Trafikverkets vägområde. Till vägområde hör förutom körbanan även diken och slänter i enlighet med illustration. Eftersom Sandviksvägen var befintlig innan 1972 gäller ett äldre regelverk för definition av vägområdet.



Figur 111 Illustration av vägområde enligt väglagen innan 1972. Källa: Vägområdet - Bransch (trafikverket.se)

I det mest tätbebyggda området har Trafikverket dock medgett att gång- och cykelvägen, samt närmast ångbåtsbryggan, endast gångbana planeras med kantsten för att minska påverkan på enskild egendom och kulturmiljö. Här gäller i stället krav på att gång- och cykelvägen samt gångvägen ska löpa 10 cm. från stödremsan. Stödremsan löper 25 cm utanför asfaltskanten. Kantsten innebär att det inte planeras för en grönremsa mellan gång och cykelvägen och körbanan.

Närmare ångbåtsbryggan korsas Sandviksvägen med en gångpassage och där övergår gång- och cykelväg till gångbana vilket leder till att cyklister hänvisas till körbanan. Ett gång- och cykelpassage anordnas även vid Norrlöts handelsträdgård för att tillgängliggöra såväl handelsträdgården som busshållplatser.

Målsättningen med anläggandet av gång- och cykelvägen är att skapa en trygg och trafiksäker miljö för oskyddade trafikanter samtidigt som dagvattenhanteringen förbättras.

#### Överväganden:

- Närmare ångbåtsbryggan föreslås en gångpassage över Sandviksvägen och efterföljande sträcka mot ångbåtsbryggan föreslås utgöras av endast en gångbana, dels för att minimera påverkan på landskapsbild och kulturmiljö, dels för att minska markintrång i tätbebyggt område. Detta anses även motiverat av att trafiken minskar ju närmare ångbåtsbryggan man färdas.
- Vid ångbåtsbryggan föreslås gång- och cykelvägen avslutas med målade markeringar för att inverka så lite som möjligt på befintlig vändplan och båt ramp.
- Vid Rävlöts prästbostad anses landskapsbilden främjas av att kantsten undviks men att gång- och cykelvägen förläggs närmare vägbanan. På så sätt påverkas inte befintlig stenmur. I stället för slänt avgränsas gång- och cykelbanan med en stenmur/sten beklädd mur. Säkerhet vid korsande utfart har beaktats.
  - Möjligen påverkas något träd längs med Sandviksvägen.
  - Länsstyrelsen ska kontaktas om det finns risk att befintlig allé påverkas.
- Mittemot Norrlöts Handelsträdgård finns en bostadsfastighet omgiven av jordbruksmark. För att främja den lantliga karaktären men samtidigt undvika för stora markintrång föreslås avståndet från vägbanan minska även i detta läge. Befintlig trädallé bedöms inte påverkas negativt.
- Norrlöts handelsträdgård utgör med sin verksamhet en målpunkt i området. Därför föreslås en övergång från gång- och cykelvägen till handelsträdgården. Denna övergång anses även gynna gående till och från hållplatsläge vid handelsträdgården.
- Genom att bibehålla en trädridå mellan Sandviksvägen och den blivande gång- och cykelvägen, på Väsby 1:97, Björnfoten 1:54 och Norrlöt 1:6 anses landskapsbilden värnas samtidigt som trädridåns gynnsamma effekt mot spridning av allergener bibehålls. Trädridån har även betydelse för omhändertagande av dagvatten och för det biologiska sambandet.
- En tillgänglig ramp föreslås i närheten till trädridån från gång- och cykelvägen till Sandviksvägen, i höjd med busshållplatsen. Busshållplatsen föreslås även flyttas.
- I anslutning till rampen, invid trädridån, föreslås en viloplats för att ytterligare tillgängliggöra utsikt över fälten.
- Avvikande yttskikt för gång- och cykelvägen utreds i tätbebyggt område. Motivet till avvikande beläggning är att bibehålla småskaligheten och värna kulturmiljön. Val av yttskikt görs slutligen i detaljprojektering. Markbeläggning ska följa kommunens riktlinjer i Cykelplanen.

I vidare projektering kommer möjlighet att beså diken med lokala ängsblommor att utredas så att ekologiska samband gynnas. Därutöver finns förhoppning att upplevelsevärde ökar om diken mellan gång- och cykelväg och åkermark besås

med blommande växter. Gång och cykelväg längs Väg 140, Klintehamn-Västergarn, på Gotland har utgjort inspiration. Dialog med Trafikverket kommer att fortlöpa gällande detta.

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

## Kollektivtrafik och hållplatser



Figur 112 Illustration föreslaget nytt hållplatsläge.

Planförslaget föreslår få förändringar av hållplatsernas utformning i Trafikverkets vägområde.

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

## 3.4 Hantering av risker och störningar

### Geotekniska frågor

#### Grundläggning

##### Grundläggning av byggnad

För hela området gäller att *Byggnad ska placeras så att behov av markingrepp minimeras och så att sprängning, schaktning och utfyllnad undviks. Nivåskillnader vid grundläggning får tas upp genom förhöjd sockel i stället för stora markingrepp. Gäller all kvartersmark*

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

Planbestämmelser anger att *Grundläggning ska anpassas till befintlig bebyggelsestruktur, topografi och vegetation. Nivåskillnader vid grundläggning får tas upp genom förhöjd sockel*

Större byggnader bedöms kunna platt grundläggas på sandig morän och sand. Vid lera kan grundläggning med plintar eller pålar nedförda till fastmark som morän och berg krävas. Källare avråds ifrån för villor då både blockighet i moränen och på sina ställen yttlig bergnivå medför komplicerad schaktning och sprängning. Likaså förekommer en grundvattenproblematik. Med anledning av detta anges att *grundläggning ska vid uppförande av suterränghus eller hus med källare utföras med tät grund. Teknisk utrustning ska placeras ovan omgivande marknivå*

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

##### Grundläggning av VA

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

### Grundläggning lokalgator

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

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

### Radon

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

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 befintliga diken med tillhörande trummor. Dikeskanter bör skötas med slätter för att gynna biologisk mångfald.

Naturliga lågpunkter och diken har försetts med prickmark och bestämmelse om att markens höjdnivå inte får förändras ( $n_1$ )

### *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.

### Hantering av förorenad mark

Vid indragning av vatten och spillvatten i området bedöms samtliga fastigheter vara i behov att genomföra gräv- och schaktarbeten i varierande omfattning.

Villkor för startbesked för byggnation ( $a_4$ ) har införts som administrativ bestämmelse på fastigheter med förorenad mark. Bestämmelsen anger även att anmälan om efterbehandling ska lämnas in till tillsynsmyndigheten och godkännas innan schaktarbete får utföras.

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

#### Upplysning

Genomförd miljöteknisk markutredning är en stickprovsundersökning och ämnen och halter kan förekomma som ej påvisats i denna. Innan schaktarbete får utföras i på fastigheter med bestämmelse a, ska en anmälan om efterbehandling av förorenad mark lämnas in till tillsynsmyndigheten. Genomförda miljötekniska markutredningar har delgetts tillsynsmyndigheten.

Den som äger eller brukar en fastighet skall oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Enligt lag ska bygg- och rivningsavfall sorteras i minst sex fraktioner. Det gäller både företag och privatpersoner. Dessa sex fraktioner är trä, mineraler (som består av betong, tegel, klinker, keramik eller sten), metall, glas, plast och gips.

Genomförda miljötekniska markutredningar har delgetts tillsynsmyndigheten.

#### **Bedömning av åtgärdsbehov och förslag till fortsatt arbete**

Område 2; Brännorp 2:3, före detta Lundberga Handelsträdgård

Undersökta delar inom området i behov av riskreducerande åtgärder för att minska föroreningsnivån i yttlig jord med nuvarande och framtida markanvändning. Behov av åtgärder föreligger främst på den gräsbevuxna ytan söder om bostadshuset där föroreningsnivåerna är som högst. Utöver föroreningsproblematiken föreligger även risk för skär- och sticksador från ytligt förekommande avfall i området söder om bostadshuset. Mark med konstaterad föroreningsskada bör tills vidare inte användas för odling av ätbara växter eller annan verksamhet som kan medföra risk för exponering.

Åtgärd i form av schaktsanering av det ytliga jordlagret rekommenderas för att minska risken för exponering i framtiden då föroreningar är koncentrerade till ytliga jordlager.

Område 3; Norrlöt 1:3, före detta Rosenbergs handelsträdgård

Undersökta delar inom området i behov av riskreducerande åtgärder för att minska föroreningsnivån i yttlig jord med nuvarande och framtida markanvändning. Då halter av bly som överskrider riktvärde för korttidsexponering påvisats i östra delarna av undersökningsområdet bör åtgärder för riskreducering genomföras inom snar framtid.

Markanvändningen motsvarar i dagsläget känslig markanvändning (KM) vilket med nuvarande föroreningssituation bidrar till begränsningar. Mark med konstaterade föroreningar bör tills vidare inte användas för odling av ätbara växter eller annan verksamhet som kan medföra risk för exponering. Åtgärd i form av schaktsanering av det ytliga jordlagret rekommenderas för att minska risken för exponering i framtiden då föroreningar är koncentrerade till ytliga jordlager.

Område 4; Vinberga 1:27, före detta Vårbacka Handelsträdgård

Undersökta delar, som ligger inom planområdet, bedöms ej kräva vidare undersökning eller åtgärder. Det förekommer dock påvisade föroreningar utanför planområdet som kan vara i behov av riskreducerande åtgärder

Område 7; Väsby 1:98, före detta Rosendals Handelsträdgård

Undersökta delar inom området i behov av riskreducerande åtgärder för att minska föroreningsnivån i ytlig jord med nuvarande och framtida markanvändning.

Markanvändningen motsvarar i dagsläget känslig markanvändning (KM) vilket med nuvarande föroreningssituation bidrar till begränsningar.

Mark med konstaterade föroreningar bör tills vidare inte användas för odling av ätbara växter eller annan verksamhet som kan medföra risk för exponering. Åtgärd i form av schaktsanering av det ytliga jordlagret rekommenderas för att minska risken för exponering i framtiden då föroreningar är koncentrerade till ytliga jordlager.

## **Snöupplag**

Bestämmelser för Södra Mälarens vattenskyddsområde ska följas.

Snöupplag ska ske på permeabla ytor så att smältvatten kan infiltrera i marken, fördröjas och renas. Snöupplag sker lämpligen i första hand i befintliga diken och i andra hand i grönområden.

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

## **Södra Mälarens Vattenskyddsområde**

Detaljplanen har anpassats för att stödja vattenskyddsområdets utbredning det innebär att maximal andel hårdgjord yta har identifierats jämte plats för snöupplag.

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

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

klargörs i samband med planläggning.

Trädfällningsbestämmelser införs för att vidmakthålla befintlig möjlighet till fördröjning. För mer information se rubrik *3.2 Grönstruktur och mötesplatser, Träd*.

#### Upplysning

- Inom vattenskyddsområdets primära- och sekundära skyddszon krävs tillstånd för avloppsanläggningar och dagvatten i enlighet med föreskrifternas 12§. Mark och anläggningsarbetet inom primär- och sekundär skyddszon kräver också tillstånd.
- Tillstånd krävs även för deponier och upplag i enlighet med föreskrifterna.
- Föreskrifternas om väghållning inom primär- och sekundär skyddszon ska följas.

### Skydd mot översvämning

Befintliga lågpunkter och diken har bekräftats med prickmark och bestämmelse om att marknivå inte får förändras ( $n_1$ ) har införts för att stödja befintliga uppsamlingsytor av skyfallsvatten.

### Allergener

#### Åtgärdsförslag

För att minska risken för spridning av allergener till berört planområde rekommenderar genomförd utredning plantering av vegetationsridåer alternativt uppförande av plank.

Befintlig grönska vid betesmark bör förstärkas för att minska allergenspridning, gärna med vintergröna träd eller höga buskage som minskar spridning i marknivå. Vintergrön växtlighet påverkas inte av årstidsvariationer och rekommenderas för att säkerställa minskad spridning året runt. För områden med mycket större risk för spridning som är beläget på hagmarker/odlingsfält bedöms inga åtgärder behövas.



Figur 113 Hästar på Vinberga 3:1

Avverkning i närliggande områden ska minimeras och nedtagen vegetation ersättas, i synnerhet i den förhärskande vindriktningen från stallen samt i områden med måttlig, större och mycket större risk för allergenspridning (områden färgade med gult, orange och rött i Figur 114 och 115).

Åtgärder redogörs för nedan. Några av de områden där åtgärder föreslås är belägna utom detta detaljplanearbete.

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

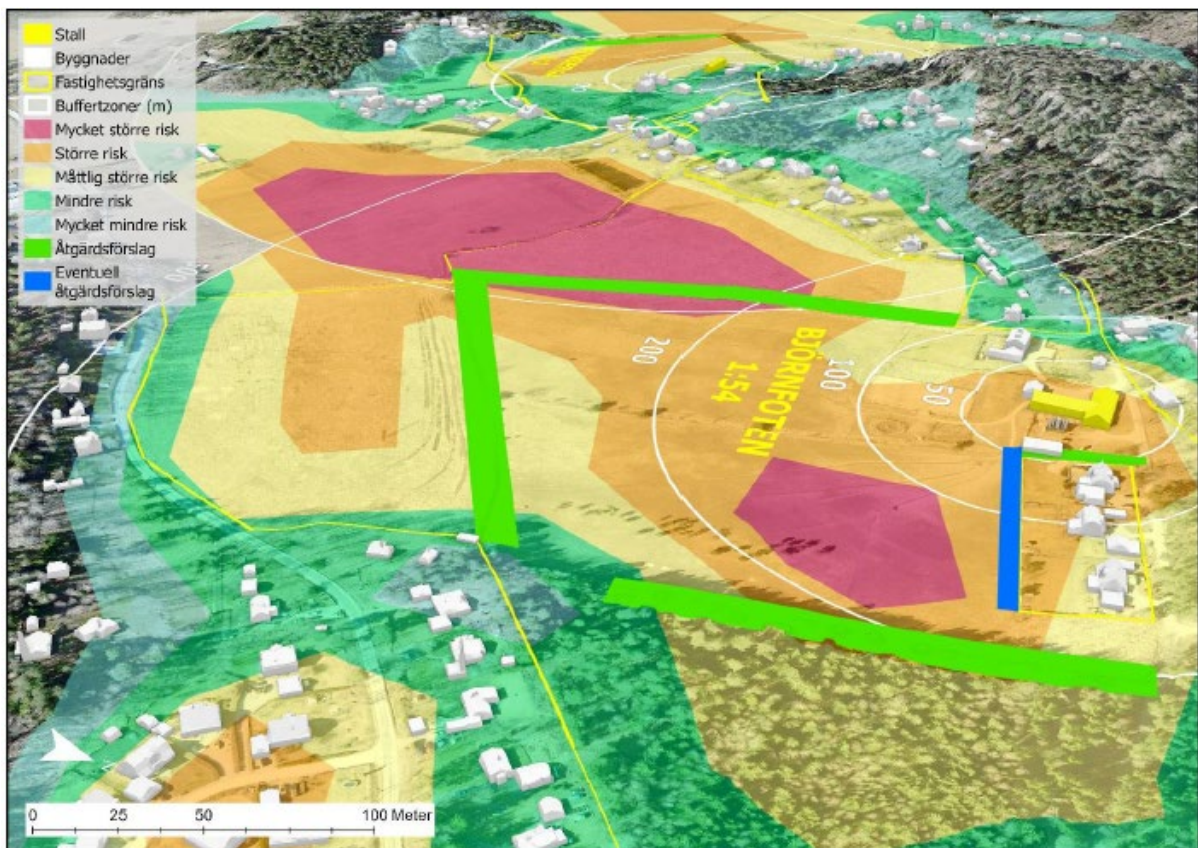
Åtgärdsförslag överensstämmer med Folkhälsomyndighetens tillsynsvägledning för hästhållning (2022) där skyddande vegetation mellan hästverksamhet och bostäder rekommenderas.

#### Åtgärdsförslag Björnfoten 1:54

1. Plantering av en vegetationsridå längs västra sidan av det avverkade området på Björnfoten 1:54, hanteras i detaljplan för del av Björnfoten 1:54
2. Förstärkning av den befintliga vegetationsridån runt hagarna (utom planområdet)
3. Ett plank eller en vegetationsridå mellan stallbyggnaden och de avstyckade tomterna som är omslutna av Björnfoten 1:54.

Planbestämmelse (m<sub>1</sub>) har införts för område vid den västra gränsen mellan Björnfoten 1:54 och 1:60; *Plank ska uppföras för att skydda mot allergenspridning. Planket ska sträcka sig längs gräns mot angränsande bostadsfastighet och vara minst 1,7 meter högt och maximalt vara 2 meter högt.*

Längs södra gränsen av Björnfoten 1:60, 1:61 och 1:62 införs bestämmelse (m<sub>3</sub>) *Buskar och träd ska planteras som allergenbarriär inom hela egenskapsområdets utbredning till skydd mot allergener. Vegetationen ska ha en höjd om minst 1,7 meter och skapa en tät barriär från marknivå till topp, som underhålls för att bevara sin täthet.* Vid växtval bör lokal flora och fauna gynnas. Vid växtval bör lokal flora och fauna gynnas. Lämpliga växter som kan kombineras är gran, tall, en, nypon, stenros, sälg, rönn, oxel och björk.



Figur 114 3D-modell över Björnfoten 1:54 med riskklassning av spridning av hästallergen. Placering av växtlighetsridåer (ljusgrönt) samt eventuell åtgärd (ljusblått) för. Figuren är en principskiss och visar ej rekommenderade dimensioner på växtlighetsridåer (Ortofoto: Södertälje kommun, 2022b). Källa: Riskbedömning allergener, Norconsult, 2023.

#### Åtgärdsförslag Vinberga 3:1

1. Förstärkning av nuvarande trädridåer i fastighetens västra hörn (utom planområdet).

Eftersom åtgärder föreslås utanför detaljplaneområdet har inga planbestämmelser föreslagits gällande föreslagna åtgärder.

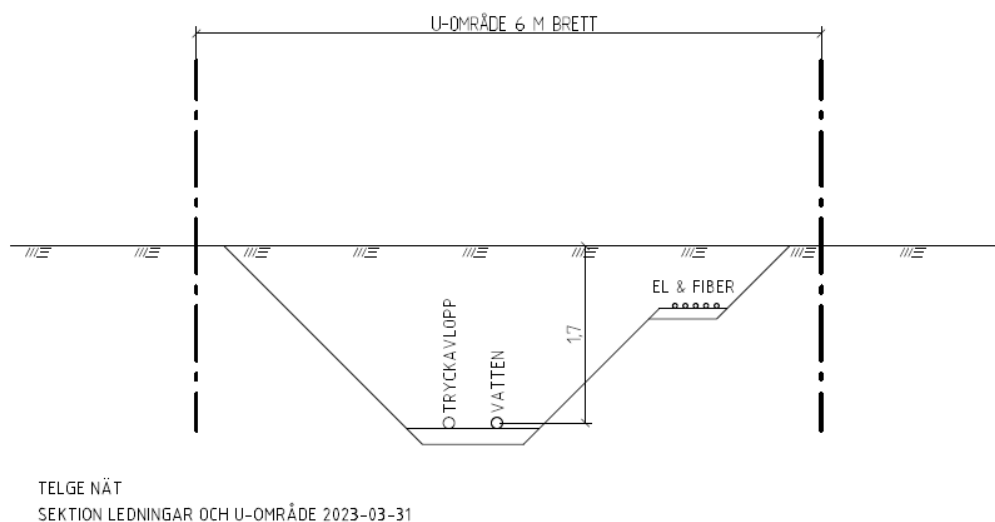
## 3.5 Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

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

Utredning av systemval för VA-försörjning i Sandviken har genomförts av Telge Nät genom

Structor. Slutsatsen är att utbyggnaden ska ske med traditionellt allmänt VA, dvs. där spillvatten leds till befintligt avloppsledningsnät och renas i Himmerfjärdsverket.



Figur 115 Typsektion av vägområde

#### Upplysning

Ledningar kan nedläggas i allmän platsmark så som; VÄG och Grönområde utan att beslut om särskild rättighet fattats, undantaget allmän plats som fortfarande omfattas av strandskydd.

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

inom vattenskyddsområdets primära- eller sekundära skyddszon måste tillstånd sökas, detta i enlighet med Södra Mälarens vattenskyddsområdes föreskrifter.

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

Vid anläggande av kommunalt vatten- och spillvatten föreligger ett behov av ett 6 meter brett markområde. Områden som utgör allmän plats medger förläggning av allmänna ledningar, men där ledningsdragning behöver ske inom kvartersmark behövs markreservat för underjordisk ledning ( $u_1$ ). Det finns vägvägsnitt där sex meter inte går att åstadkomma med anledning av bland annat murar. Ett sådant vägvägsnitt är beläget mellan Vinberga 1:18, 1:72 och 1:20. Ett annat är beläget mellan Väsby 1:105 och Väsby 1:209.

Längs Sandviksvägen är markreservatet ( $u_1$ ), 10 meter brett och sammanfaller delvis med markreservat ( $x_1$ ) för slänt för allmännyttig gång- och cykelbana. Område med markreservat förses med så kallad prickmark – mark som inte får förses med byggnad. Konsekvensen av

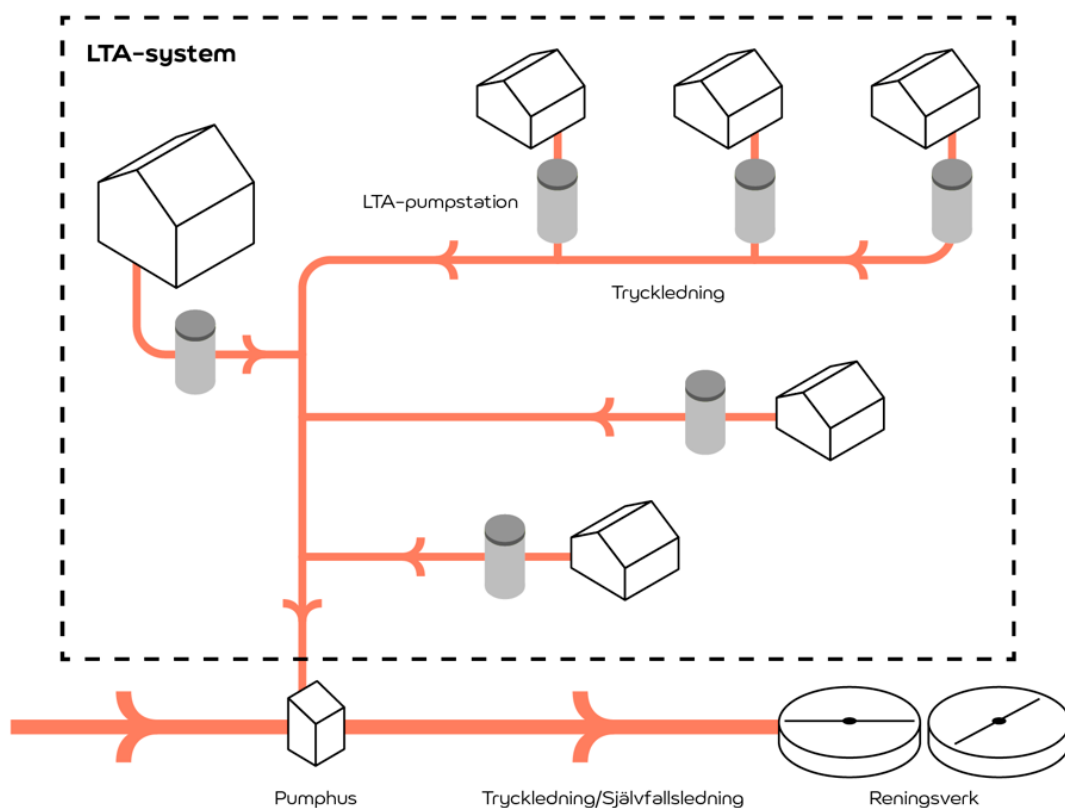
detta är ett område med prickmark i Sandviken - etapp 1 kan minskas för flertalet fastigheter inför antagande.

På kvartersmark har markreservat för underjordisk ledning ( $u_1$ ) anslagits i de fall då vägområdet inte är tillräckligt brett eller då innanför belägna fastigheter inte kan nås via allmän platsmark, antingen direkt via skaftväg inom fastigheten eller annan rätt till angoringsväg finns (så kallat oäkta skaft). Fastigheter som belastas av markreservat för underjordisk ledning är redovisade i fastighetskonsekvenstabellen med tillhörande bilagor (markintrångskartor), se *bilaga 5*.

### LTA-system

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

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



Figur 116 Illustration av LTA-system. Källa: Telge Nät

### **Pumpstation**

Inom föreslagen detaljplan möjliggörs för en pumpstation med tillhörande zon för uppställning av servicefordon på fastighet Väsby 1:142.

Bestämmelse (m<sub>2</sub>) har införts för att säkerställa att *pumpstationen förses med luktreducerande åtgärder i det fall pumpstation placeras närmare omgivande bostadshus än 50 meter.*

Bestämmelse (b<sub>3</sub>) anger att *pumpstation ska förses med lokalt fördröjningsmagasin så att breddning inte sker mot recipient.* Detta för att begränsa eventuell upplevd olägenhet för omgivna fastighetsägare och för att skydda recipienten.

Ett område med plusmark har angetts på fastigheten närmast pumpstationen för att minska risk för olägenhet. Ovanstående åtgärder (luktreducerande och lokalt fördröjningsmagasin), anses vara tillräckligt för att olägenhet inte ska uppstå.

### **Brandvatten**

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

### **Släckvatten**

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

### **Värme**

Fjärrvärme är inte aktuellt för området. Boende kan få värme genom till exempel; jord-/sol-/luft-/bergvärme, eller dylikt. I enlighet med kommunens energiplan bör uppvärmning inte ske med direktverkande el eller fossila bränslen.

### **EI**

Nätägare i området är Telge Nät. Inom planområdet planeras sju E-områden för transformatorstationer. Befintliga luftledningar avses mark förläggas, vilket bör samordnas med VA-utbygganden.

### **Tele- och fibernät**

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

## **Avfall/Återvinning**

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

I planområdet finns en fungerande avfallshantering med anordnade uppsamlingsplatser för sopkärl. Tillkommande byggnation ska anslutas till befintliga uppsamlingsplatser inom gatumark.

## **Belysning**

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

Om belysning införs ska den anpassas till omgivande kulturmiljö. Belysning ska även anpassas och avbländas med hänsyn till insekter, groddjur och eventuell förekomst av fladdermöss. Förprojektering har noterat behov av förstärkt nattsänkning.

All belysning inom planområdet bör utformas så att den inte verkar bländande för sjötrafiken eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för säker navigation. Detta gäller även arbetsbelysning under anläggningsfaser.

## **Dagvattenhantering**

### **Flödesberäkning**

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

### **Föroreningsberäkningar**

Föroreningsberäkningar är genomförda för tre scenarier:

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

Ett PM har tagits fram av Norconsult, 2025, för att klargöra föroreningsberäkningar utifrån uppräknad årsmedeldygnstrafik (ÅDT). PM:et konstaterar att upprättandet av detaljplan för Sandviken - etapp 2 inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Vidare konstateras det att anläggning av kommunalt vatten och spillvatten förväntas minska belastningen av näringsämnen till recipienten. De uppdaterade StormTac-beräkningarna visar att föroreningsbidraget minskar eller förblir densamma för samtliga ämnen, i framtida situation med LOD, utom BaP. Halterna och mängderna av BaP är väldigt små, vilket indikerar att en rening av ämnet kan vara svår att uppnå. En förändring på  $\leq 10\%$  antas som en oförändrad

föroreningsmängd då detta faller inom beräkningsprogrammets osäkerhetsmarginal. Markens genomsläpplighet vid grundvattenförekomsten är hög och de kartlagda jordartstyperna har stor infiltrationskapacitet. Vilket indikerar på möjligheter för rening av dagvattnet innan det når grundvattnet.

De undersökta områdenas areor utgör väldigt små delar av respektive totala avrinningsområde, detta tyder på att deras föroreningsbidrag utgör en väldigt liten del av recipientens totala förorening. Områden har sedan dess brutits ut ur planområdet, vilket medför att föroreningsbidraget kan antas vara lägre än redovisat.

### **Dagvattenåtgärder**

Ett generellt vägområde om 6 - 9 meter har avsatts för att möjliggöra för huvudmannen att tillse att diken fungerar bra. Undantag har gjorts för att bekräfta befintliga murar och alléer som skyddas med varsamhetsbestämmelse eller biotopskydd.

Om ytbeläggning av vägar förändras från grus till hårdgjord yta ska diken dimensioneras efter den ökade avrinningen.

Fördjupad dagvattenutredning för gång- och cykelväg i detaljplan för Sandviken - etapp 2, har klargjort behov av åtgärder. Befintliga bostadsfastigheter inom rött och svart avrinningsområde, (figur 52 och 53), förutsätts omhänderta sitt eget dagvatten med LOD efter att området kring Sandviken har detaljplanlagts. Ytterligare åtgärder anses inte nödvändiga.

Björnfotens tomtägarförening ansvarar för hantering av avrinning från Grönområde så det inte belastar statlig väg.

Nedströms längs den planerade gång- och cykelbanan (G- C- banan) kommer dagvattnet ha möjlighet att fördröjas och renas i diken, delvis befintliga gräsdiken och delvis i omgjorda diken (makadamdiken) innan vattnet släpps ut i recipient. Uppströms längs med GC-banan planeras dagvattnet att via gallerbrunnar ledas till ny dagvattenledning och därefter mot fördröjningsanläggning.

Efter exploatering ska dikesområdet, tillhörande Trafikverket, vara så intakt som möjligt. Fördröjningsytan som planeras anläggs i vändöglan, vid GC-banans nordöstra del väntas fördröja och rena dagvattnet ytterligare innan släpp mot recipient. GC-banans yta utgör endast några promille av avrinningsområdets totala yta.

## Upplysning

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

Tillstånd måste sökas för de anläggningsarbeten som utbyggnation av det kommunala Va-nätet medför i vattenskyddsområdets primära och sekundära skyddszon. Vid anläggande av G-C-bana och dagvattenledning längs med Väg 527 måste vattenverksamhet anmälas.

Tabell 4 Etapp 2-Recipientens (Mälaren-Gripsholmsviken) gränsvärden för god kemisk ytvattenstatus, dess observerade halt, föroreningsbelastning från utredningsområdet för nuläge samt föroreningsbelastning från utredningsområdet för planerad exploatering med LOD. Källa: PM - Dagvattenutredning, Norconsult, 2025

FÖRORENINGSHALTER					
Ämne	Gränsvärde MKN [ $\mu\text{g/l}$ ]	Observerad halt [ $\mu\text{g/l}$ ]	Befintlig situation [ $\mu\text{g/l}$ ]	Framtida situation med LOD [ $\mu\text{g/l}$ ]	Bef. Vs framtida [%]
Fosfor (P)	10,6	12,1	71	69	-3
Kväve (N)	Ej uppmätt	Ej uppmätt	1300	1300	-
Bly (Pb)	1,2	Ej uppmätt	4,8	4,7	-2
Koppar (Cu)	0,5	17,4 mg/kg TS**	9,0	8,6	-4
Zink (Zn)	5,5	Ej uppmätt	32	32	-
Kadmium (Cd)	0,25	0,17 mg/kg TS***	0,29	0,27	-7
Krom (Cr)	3,4	Ej uppmätt	2,9	2,8	-3
Nickel (Ni)	4	Ej uppmätt	3,3	3,3	-
Kvicksilver (Hg)	20*	Ej uppmätt	0,0087	0,0080	-8
Benso(a)pyren (BaP)	0,00017	Ej uppmätt	0,0091	0,0098	8

\*20  $\mu\text{g/kg}$  VV är värde i bedömningsgrund för recipienten. Ej jämförbart.

\*\*17,4 mg/kg TS är observerad halt i recipienten. Ej jämförbart.

\*\*\*0,17 mg/kg TS är observerad halt i recipienten. Ej jämförbart.

FÖRORENINGSMÄNGDER			
Ämne	Befintlig situation [ $\text{kg/år}$ ]	Framtida situation med LOD [ $\text{kg/år}$ ]	Bef. Vs framtida [%]
Fosfor (P)	30	29	-3
Kväve (N)	570	570	-
Bly (Pb)	2,1	2,0	-5
Koppar (Cu)	3,9	3,7	-5
Zink (Zn)	14	14	-
Kadmium (Cd)	0,12	0,12	-
Krom (Cr)	1,2	1,2	-
Nickel (Ni)	1,4	1,4	-
Kvicksilver (Hg)	0,0037	0,0034	-8
Benso(a)pyren (BaP)	0,0039	0,0042	8

## Lokalt omhändertagande av dagvatten - LOD

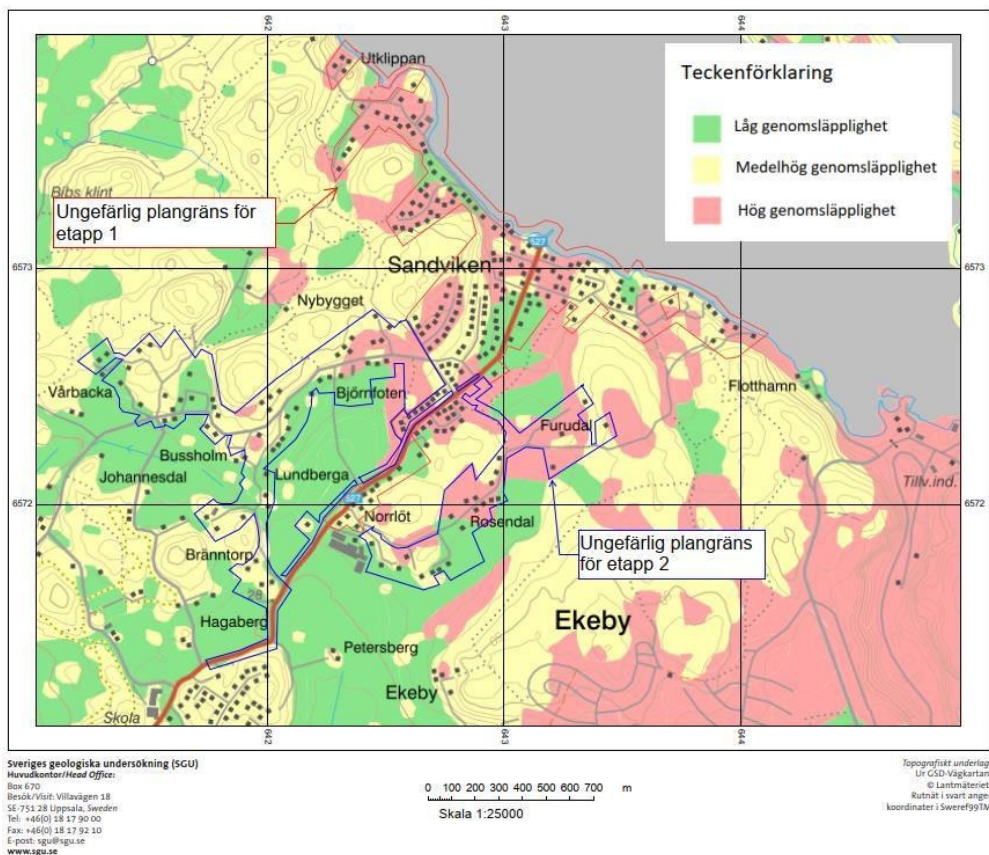
Områdets exploatering görs med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och därmed försämras inte recipientens möjlighet att uppnå MKN.

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

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

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

Eftersom infiltrationskapaciteten är lägre i områden med glacial- och postglacial lera samt glacial silt kan jordförbättrande åtgärder behövas i dessa områden för att möjliggöra LOD-lösningar. Dessa kan bestå av en eller flera åtgärder som kan fungera lagrande och/eller fördröjande. Till exempel är upphöjda markbäddar, tunna eller så kallade *raingardens* alternativ som kan utredas och integreras med trädgårdens utformning.



Figur 117 Infiltrationskapacitet. Hämtad från SGU

### **Lågpunkter**

Lågpunkter har stor betydelse för att återföra vatten till grundvattnet och för att förhindra att vatten rinner rakt ut i Mälaren utan möjlighet till fastläggning av partiklar.

För att stödja ett naturligt omhändertagande av dagvattnet och gynna grundvattenbildning har lågpunkter bekräftats med prick- eller korsmark. Bestämmelse har även satts att marknivå inte får förändras i dessa lägen. Även på allmän platsmark har lågpunkter bekräftats och bestämmelse har satts om att marknivån inte får förändras.

## **3.6 Samhällsservice**

### **Post**

Vid nybyggnation av villor/radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. Brevlådor kan behöva flyttas med anledning av planerad gång- och cykelväg.

#### *Upplysning*

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

### **Skola**

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

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

### **Fritidsgård**

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

### **Lekplatser**

Det finns tre kommunalt förvaltade lekplatser i Enhörna. Samtliga ligger i Ekeby.

# 4. Konsekvenser

## 4.1 Miljökonsekvenser

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

### Konsekvenser för landskapsbild och kulturmiljö

Föreslagen ny bebyggelse vad gäller utnyttjandegrad, placering, utformning, fasadmaterial och fasadkulör bedöms ta hänsyn till befintlig karaktär och kulturmiljövärden i området. Planförslaget följer rekommenderade förhållningssätt i genomförda kulturmiljöutredningar.

Byggnader med kulturhistoriskt värde får ett långsiktigt skydd genom rivningsförbud ( $r_1$ ) och varsamhetsbestämmelser ( $k_1$ ). Volym och utformning av ny bebyggelse regleras utifrån platsens specifika egenskaper.

Gång- och cykelväg med belysning utgör ett nytillskott i landskapsbilden. Om hänsyn till kulturmiljö och fauna tas vid eventuella belysningsåtgärder anses miljömässig påverkan bli rimlig.

### Konsekvenser för naturmiljön

Biologisk mångfald kan stärkas genom åtgärder som medför multifunktionalitet kring dagvatten så som tillexempel; slätter i vägkanter vid ny-dragning av cykelvägar och gångstråk, plantering av frukt- och bär träd, anläggande av ängsytor i stället för gräsmattor och så vidare. Om man därutöver utser efterträdare till äldre träd i eller som kan ersätta vårdträd så kan förutsättningar för en långsiktig hållbarhet skapas.

Gång- och cykelväg med belysning utgör en påverkan på naturmiljön genom att viss vegetation tas ner och jordbruksmark tas i anspråk. För att uppväga påverkan utreds möjlighet att beså diken med växter som gynnar biologisk mångfald. Belysningen anpassas med avbländning och förstärkt nattsänkning för att minska påverkan.

Detaljplanen möjliggör byggrätt på tidigare obebyggda fastigheter som avstyckats för bostadsändamål. Detta innebär en måttlig försvagning av de ekologiska sambanden. Hänsyn har tagits till genomförd naturvärdesinventering och inga områden med höga naturvärden tas i anspråk.

Planbestämmelser har införts gällande krav på mark lov vid trädfällning och enskilda värdefulla träd omfattas av trädfällningsbestämmelse. Detta anses gynnande för spridningssamband, biologisk mångfald, dagvatten- och skyfallshantering, skyddade arter (fågel och groda), landskapsbild och kulturmiljö.

### **Biotopskyddsområden**

Områden med allmänt biotopskydd bevakas av länsstyrelsen. Planbestämmelser om markens anordnande ( $n_{2-4}$ ) samt; *Kvartersmark ska anordnas med hänsyn till områdets kulturhistoriskt värdefulla tomter med äldre trädgårds- eller skogskaraktär och anläggningar så som jordkällare, murar och andra kulturhistoriska lämningar. Gäller all kvartersmark, anses gynnande för det allmänna biotopskyddet, liksom planbestämmelse om att marknivån inte får förändras i diken ( $n_1$ ).*

### **Konsekvenser på spridningssamband**

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

Planbestämmelser kopplade till marklov och trädfällning anses gynnande för spridningssamband.

### **Konsekvenser för skyddade arter**

Områden för groddjursdammar har undantagits från detaljplaneområdet.

Befintliga diken har bekräftats med prickmark och bestämmelse ( $n_1$ ) marknivån får inte förändras. Detta anses gynna spridningssamband och fördosökmiljöer för groddjur.

Detaljplanen anses inte påverka fåglars livsmiljö negativt.

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

### **Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB.**

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

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

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

### **Påverkan på grundvattnet**

Planförslaget bedöms inte innebära negativa konsekvenser för grundvattnet.

Eftersom lågpunkter bekräftas säkras återförsel av grundvatten.

### **Påverkan på recipienten**

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

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

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

#### *Sammanvägd bedömning/slutsats*

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

## **4.2 Sociala konsekvenser**

### **Kollektivtrafik**

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

## **Cykel- och gångbana samt anslutande gångbana**

I och med planläggning förprojekteras en gång- och cykelbana med anslutande gångbana vilket avsevärt bidrar till högre trafiksäkerhet och tillgänglighet.

## **Påverkan på omgivande stigsystem**

Vid förprojektering av överföringsledning utreds möjligheten att åstadkomma en genare gångväg/stig mellan Sandviken och Ekeby. Åtgärden är en konsekvens av anläggande av överföringsledning men styrs inte av planarbetet.

## **Barnperspektiv**

Planläggningen förändrar inte platser där barnen vistas så som de egna trädgårdarna eller i skogen som omger planområdet. Planläggningen förbättrar dock trafiksäkerheten och möjligheten för barn att säkert ta sig till och från skola, fritidsaktiviteter med mera.

I dagsläget utgör Sandviksvägen en så trafikfarlig miljö att barn inte får gå längs denna till skolan. Barnen i området har genom genomförd barn- och ungdomsdialog haft möjlighet att tidigt lämna sina synpunkter. Att införa belysning och möjliggöra en gång- och cykelbana är två av de mest angelägna frågorna barnen lyfte i genomförda dialoger.

## **4.3 Ekonomiska konsekvenser**

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

En byggrätt möjliggörs på den kommunala marken.

### **Planarbetet medför även en investeringskostnad för kommunen.**

- Anläggande av gång- och cykelbana ingår i ett projekt som drivs av område för genomförande på Samhällsbyggnadskontoret. En estimerad kostnad för anläggande har tagits fram i samband med den förprojektering som initierats av planavdelningen. I och med att gång- och cykelbanan delvis anläggs i samband med återställande av mark efter indragning av vatten och spillvatten kan den estimerade kostnaden som tagits fram av planavdelningen komma att förändras. Område för genomförande ansvarar tillsammans med Telge Nät för att ta fram detaljprojektering, fastighetsreglering och markåtkomst.
- Avtal gällande drift och underhåll kan komma att behöva upprättas mellan såväl kommun som Trafikverket och enskilda vägföreningar i de delar väg och gång- och cykelbana berörs. Avtal gällande hantering av och kostnad för dagvatten från gång- och cykelbana kan behöva upprättas mellan Trafikverket och kommunen.

- Driftkostnader för gång- och cykelbanan tillkommer.
- Diken bör planteras med lokala ängsblommor. Kommunens kostnad för insamling eller inköp av fröer tillkommer.
- Ansvars- och kostnadsfördelning mellan Trafikverket och kommunen behöver komma till stånd gällande skötsel av diken.
- Kostnader för anpassning av belysningsmiljö. Vid anläggandet av gång- och cykelbana ska kommunen göra ansträngningar för att minska och förhindra ljusföroreningar till skydd för de skyddsvärda arter och andra natur- och kulturmiljövärden som finns i området. Påverkan på fauna och kulturmiljö ska även beaktas vid val av armatur och projektering av stolphöjd.
- Med anledning av artskydd behöver kommunen sätta upp fågelholkar på kommunal mark. Kostnad för fågelholkar och skötsel av dessa kommer att tillkomma.
- Det finns ett flertal avsöndrade fastigheter i planområdet. Kostnad för fastighetsbestämning kan tillkomma i samband med exempelvis ansökan om ledningsrätt och förrättning av område för gång- och cykelbana. Det är lantmäteriet som beslutar om kostnadsfördelning.

#### **Planarbetet medför kostnader för enskilda medborgare.**

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

# 5. Genomförande

## 5.1 Organisatoriska frågor

### Tidplan

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Detaljplanen var ute på samråd under juni–september 2024. Den preliminära tidplanen för det fortsatta planarbetet och detaljplanens genomförande är följande.

#### *Planarbete*

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

*\*under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

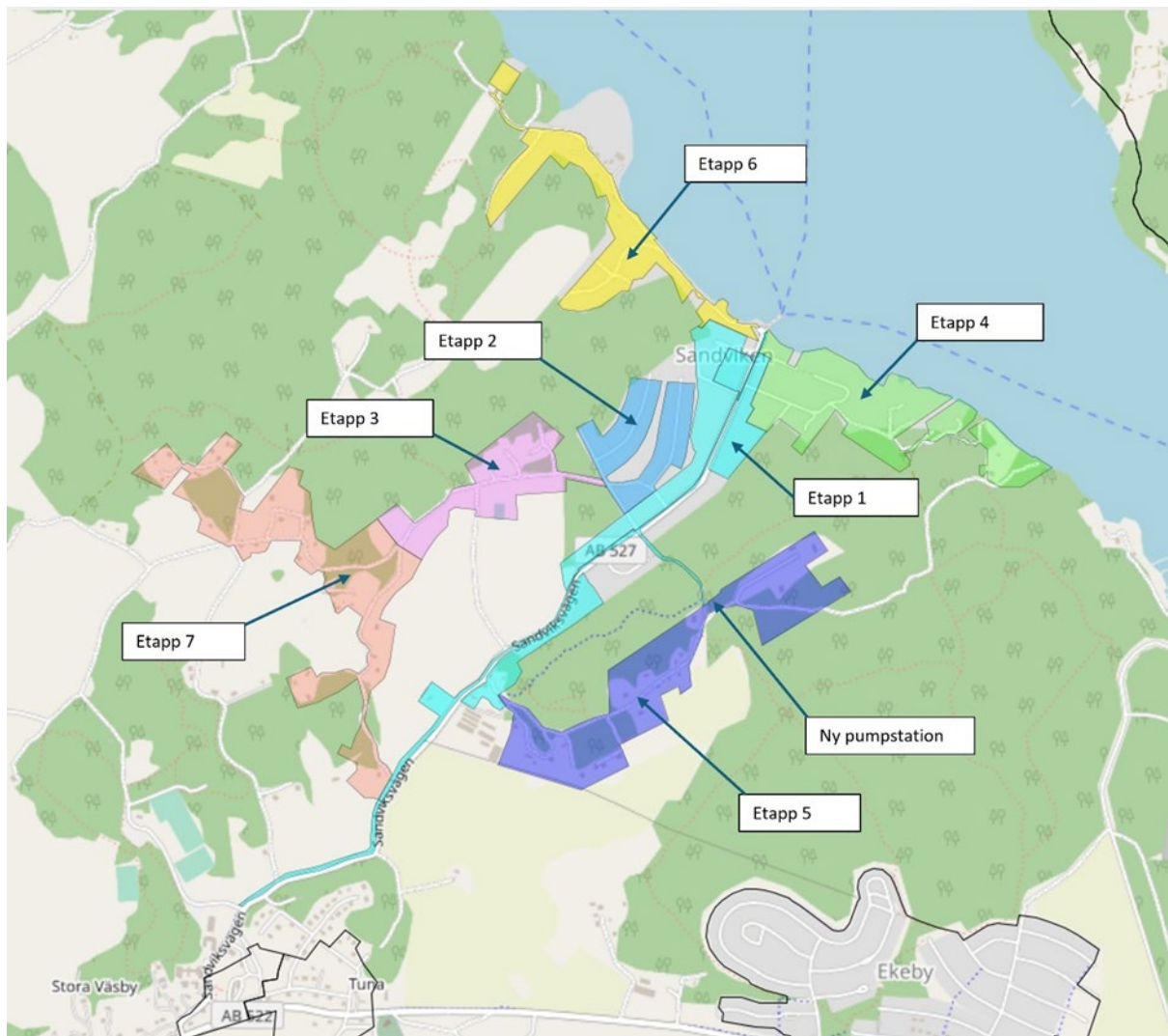
#### *Utbyggnad av ledningsnät för allmänt vatten och spillvatten samt allmän gång- och cykelväg*

Projektering och upphandling	Kvartal 4 2026 – kvartal 3 2028
Utbyggnad, etappvis	Kvartal 3 2028 – kvartal 3 2038

Utbyggnaden av ledningsnät för vatten och spillvatten i Sandvikenområdet samt allmän gång- och cykelväg längs Sandviksvägen kan påbörjas efter genomförd projektering och upphandling, vilket tidigast kan påbörjas när både den aktuella detaljplanen (Detaljplan för Sandviken – etapp 2) och planändringen Sandviken (Ändring av byggnadsplan för Sandviken – etapp 1) har antagits och fått/vunnit laga kraft. Utbyggnaden kommer ske etappvis och planeras preliminärt ske i totalt sju etapper<sup>4</sup>, där utbyggnaden av varje etapp beräknas ta cirka 1,5 år. Se nedan Figur 118 med preliminär etappindelning för hela området. Flera etapper kan eventuellt komma att byggas ut parallellt. Närmare tidplan och etappindelning kommer fastställas i samband med kommande detaljprojektering och upphandling efter detaljplanerna har fått laga kraft.

---

<sup>4</sup> Etapperna för VA-projektet ska varken förväxlas med indelningen i plankartans 7 delar eller planområden för Sandviken – etapp 1 och –etapp 2.



Figur 118 Preliminär etappindelning för utbyggnad av ledningsnätet för allmänna vatten- och spillvattenledningar. Utbyggnad av gång- och cykelväg längs med Sandviksvägen ingår i etapp 1.

### Genomförandetid

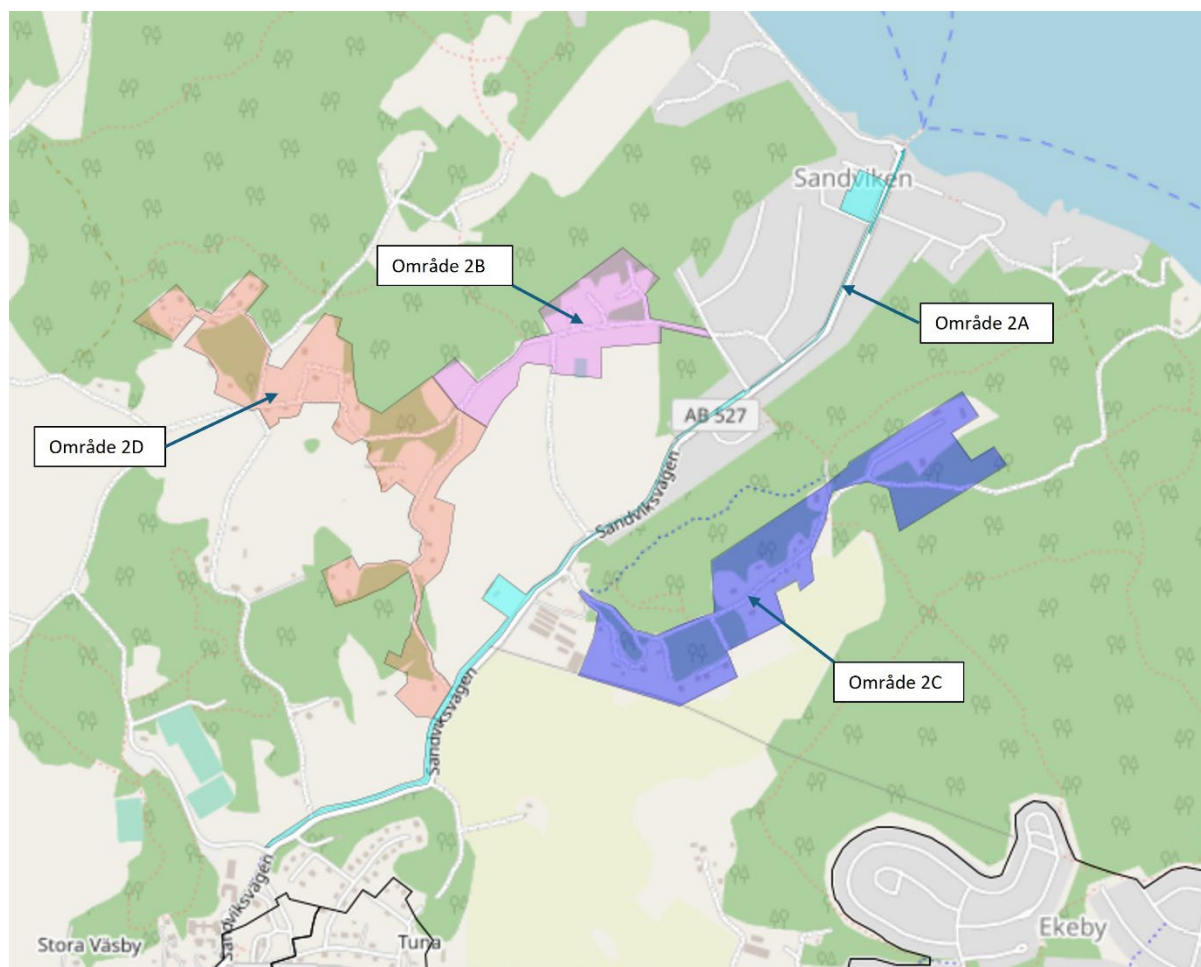
Genomförandetiden för denna detaljplan är femton (15) år för allmän plats (GÅNG, CYKEL, GATA<sub>1</sub> och GATA<sub>2</sub> i plankartan) samt för E-område efter den dag detaljplanen får/vinner laga kraft. Genomförandetiden för kvartersmark (B i plankartan) är uppdelad i fyra olika delområden (2A, 2B, 2C och 2D) i enlighet med planerad utbyggnadsordning för vatten och spillvatten i området, se nedan Figur 119 (4 kap. 21 § PBL).

- Genomförandetiden för område 2A är fem (5) år och börjar gälla fem (5) år efter den dag detaljplanen får/vinner laga kraft.
- Genomförandetiden för område 2B är fem (5) år och börjar gälla sju (7) år efter den dag detaljplanen får/vinner laga kraft.
- Genomförandetiden för område 2C är fem (5) år och börjar gälla nio (9) år efter den dag detaljplanen får/vinner laga kraft.
- Genomförandetiden för område 2D är fem (5) år och börjar gälla elva (11) år efter den dag detaljplanen får/vinner laga kraft.

Motiveringen till förskjuten och uppdelad genomförandetid för kvartersmark är att vatten och

spillvattenledningar samt allmän plats ska vara utbyggda innan bygglov ges för nybyggnad av bostäder. Bygglov får ges innan påbörjad genomförandetid under förutsättning att anslutningspunkt till allmänna vatten- och spillvattenledningar har upprättats till den berörda fastigheten och att denna kan tas i bruk (PBL 4 kap. 21 §).

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



Figur 119 Genomförandetiden för kvartersmark är uppdelad i fyra olika delområden i enlighet med planerad utbyggnadsordning för vatten och spillvatten i området.

### Huvudmannaskap

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

Inom det aktuella planområdet föreslås kommunalt huvudmannaskap för den planerade gång- och cykelvägen längs Sandviksvägen (GATA<sub>2</sub>, CYKEL och GÅNG i plankartan) och i övrigt enskilt huvudmannaskap (GATA<sub>1</sub> i plankartan). Kommunen bedömer att följande särskilda skäl

till enskilt huvudmannaskap föreligger:

- Sandviken berörs av planläggning i två etapper som pågår parallellt. Den första etappen (Ändring av byggnadsplan för Sandviken – etapp 1, EN2023/000023) omfattas sedan tidigare av en byggnadsplan. Planområdet som omfattas av detta ärende, Detaljplan för Sandviken – etapp 2, har inte tidigare planlagts. Inom områden som omfattas av byggnadsplan råder enskilt huvudmannaskap. Således råder det i dagsläget enskilt huvudmannaskap i Sandviken.
- Enhörna kommun del har under lång tid varit en utpräglad landsbygdskommun. Enhörna har därför en lång historia med enskilt huvudmannaskap.
- Planområdet ligger utanför stadskärnan och inte i närheten av i övrigt sammanhållen bebyggelse.
- Området har sedan lång tid nyttjats för fritidshusboende. Förvaltningen av vägnätet har sitt ursprung i de samfälligheter som en gång i tiden avsattes för gemensamt bruk.
- Detaljplanen medger endast ett fåtal avstyckningar för tillkommande byggrätter.
- Stora delar av vägnätet har en organiserad förvaltning genom en gemensam snöplogsförening som områdets vägföreningar och samfällighetsföreningar använder.
- Befintliga vägföreningar har genom sina representanter under detaljplaneprocessen förordat enskilt huvudmannaskap.
- Detaljplanen syftar till att i så stor utsträckning som möjligt bibehålla den ursprungliga karaktären vad avser bebyggelse-, väg- och grönstruktur. Områdets ursprungliga karaktär och kulturmiljö kan bibehållas i större utsträckning med ett enskilt huvudmannaskap.
- De boende har framfört önskemål om enskilt huvudmannaskap.
- Kommunen eftersträvar en lika behandling mellan olika jämförbara områden vad avser val av huvudmannaskap. Ett flertal intilliggande områden för fritidshus och permanentbostäder har enskilt huvudmannaskap.
- Det saknas naturområden av större allmänt intresse inom området.
- Det saknas kommunala besöksmål (exempelvis förskola) inom området.
- För intilliggande område som omfattas av byggnadsplan råder i dagsläget enskilt huvudmannaskap.

- Kommunen blir huvudman för vatten- och spillvattenledningar inom planområdet.
- Trafikverket är fortsatt väghållare för Sandviksvägen som löper genom planområdet.

### **Huvudman för VA**

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

## **5.2 Ansvarsfördelning**

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

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

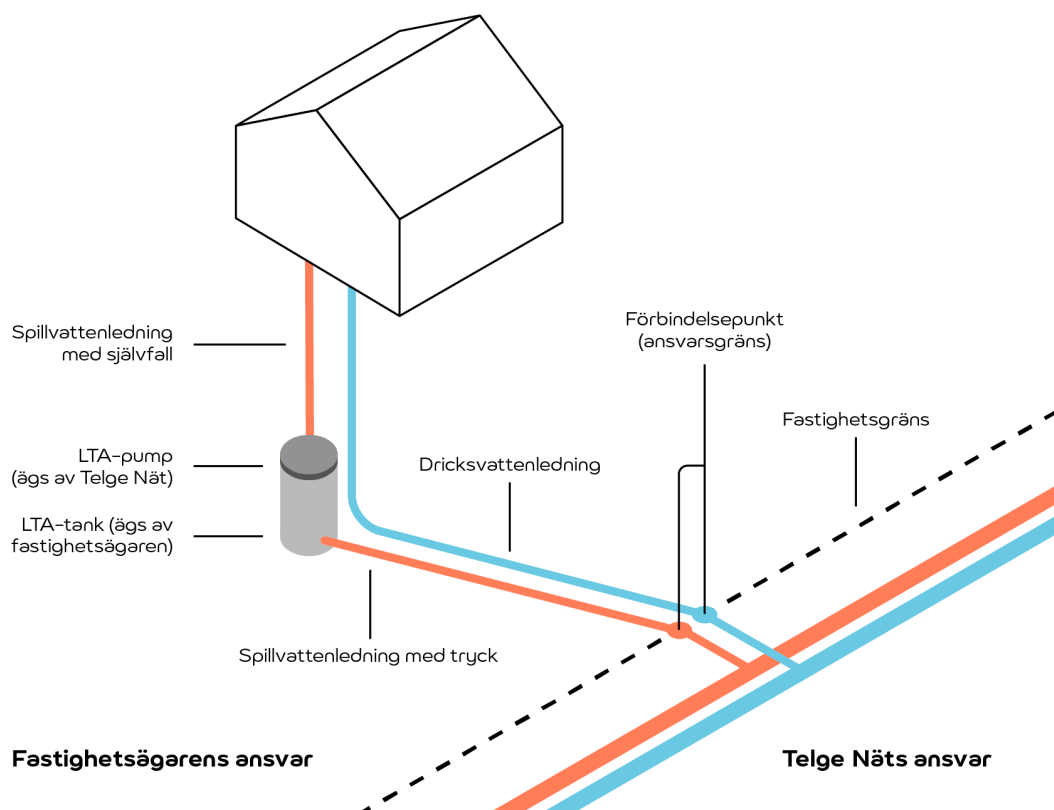
### **Utbyggnad av vatten och spillvatten**

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

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

Fastighetsägaren äger och är ansvarig för samtliga ledningar inom den egna fastigheten, från förbindelsepunkten fram till de byggnader som ska anslutas. Fastighetsägaren bekostar och anlägger enskilda ledningar och anordningar för fastighetens försörjning. Det innebär att fastighetsägaren ansvarar för schaktning och eventuell sprängning för nedläggning av vatten- och spillvattenledningar samt markförläggning av LTA-pumpstation samt för att dra och ansluta elledning från huset fram till LTA-pumpstationen, larmsystem och eventuell värmekabel. En LTA-pumpstation (Lätt Trycksatt Avlopp) är en pumpstation som Telge Nät

tillhandahåller för de fastigheter där det upprättas en LTA-anslutning. I figur 121 nedan illustreras ansvarsfördelningen mellan den enskilda fastighetsägaren och Telge Nät.



Figur 120 Ansvarsfördelning mellan den enskilda fastighetsägaren och Telge Nät vid anläggande av LTA-pumpstation.

### Elförsörjning, telenät, fibernät

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

### Utbyggnad av allmänna platser

Kommunen ansvarar för utbyggnad av gång- och cykelväg längs Sandviksvägen som ska ha kommunalt huvudmannaskap (GATA<sub>2</sub> CYKEL och GÅNG i plankartan).

Övrig allmän platsmark föreslås med enskilt huvudmannaskap (GATA<sub>1</sub> i plankartan), vilket innebär att det är upp till ägarna av berörda fastigheter att gemensamt bestämma hur den allmänna platsen ska ordnas och underhållas.

För de allmänna platser som omfattas av gemensamhetsanläggningar framgår det i anläggningsbeslutet vilka fastigheter som deltar och därmed gemensamt ansvarar för och bekostar åtgärder, drift och underhåll. Under rubriken *Gemensamhetsanläggningar* redogörs för ansvarsförhållandet för samtliga anläggningar inom allmän plats inom planområdet. För de allmänna platser som inte omfattas av gemensamhetsanläggningar har berörda

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

### **Dagvatten**

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

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

Ansvar för genomförande av dagvattenåtgärder inom allmän plats ligger hos respektive huvudman. I de fall den allmänna platsmarken omfattas av en gemensamhetsanläggning ska dagvattenanläggningarna ingå i anläggningsbeslutet. Dagvattenåtgärderna ska utföras med utgångspunkt från dagvattenutredningen. Om det befaras att gemensamhetsanläggningen inte kommer utföras inom den tid som anges i anläggningsbeslutet får lantmäterimyndigheten efter ansökan av berörd sakägare besluta om att förordna om syssloman för genomförande av anläggningsbeslutet. Även kommunen och Länsstyrelsen kan i vissa fall begära en syssloman. Sysslomannen har de befogenheter som annars tillkommer delägarna i gemensamhetsanläggningen. Lantmäterimyndigheten ska ange den tid inom vilken sysslomannen ska ha genomfört åtgärderna som omfattas av anläggningsbeslutet samt den ersättning som ska erläggas och hur denna ersättning ska fördelas mellan delägarna.

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

### **Strandskyddsdispens**

Strandskyddsdispens krävs för åtgärder inom strandskyddsområde där strandskydd inte har upphävts. Strandskyddsdispens söks hos kommunen av den som önskar företa en åtgärd.

### **Bygglov, marklov och lovplikt med mera**

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

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

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

detaljplanelagt område.

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

#### *Utökad lovplikt*

Inom detaljplanen gäller utökad lovplikt för byggnader med utpekade kulturhistoriska värden (k<sub>1</sub> i plankartan) för fasadändring, omfärgning och byte av taktäckningsmaterial.

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

Inom området gäller även utökad lovplikt (marklov) för fällning av ädellövträd och tall med en stamdiameter större än 30 centimeter mätt 1,3 meter ovan marknivå. Marklov får endast ges om träden utgör säkerhetsrisk, för byggnation av nytt bostadshus eller vid åtgärder för infrastruktur och ledningsdragning. Tidpunkt för trädfällning ska anpassas efter häckningssäsong så att artskyddet inte påverkas negativt. Om träd fälls ska återplantering göras inom fastigheten, med samma trädslag. Återplantering ska ske inom ett år från nedtagande. Ersättningsträd ska ha en stamdiameter om minst 5 cm. Stammen bör tas om hand för att gynna fauna. Gäller all kvartersmark.

#### *Villkor för lov*

För hela planområdet gäller att bygglov för ny- och/eller tillbyggnation får inte ges förrän vatten och spillvatten har dragits ut till berörd fastighet och anvisad förbindelsepunkt kommit till stånd. Detta regleras även med förskjuten genomförandetid för kvartersmark (B i plankartan).

För fastigheter belägna längs med Furudalsvägen gäller att bygglov för ny- och/eller tillbyggnation får inte ges förrän vägområdet för Furudalsvägens anslutning mot Sandviksvägen fått den ändrade utformning som anges i byggnadsplan 0181K-P852C (a<sub>3</sub> i plankartan).

För de fastigheter som omfattas av markföreningar enligt miljöteknisk markundersökning gäller att startbesked för byggnation inte får ges förrän markföreningar har avhjälppts i tillräcklig utsträckning och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning enligt naturvårdsverkets riktlinjer (a<sub>4</sub> i plankartan).

### **Fornlämningar**

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

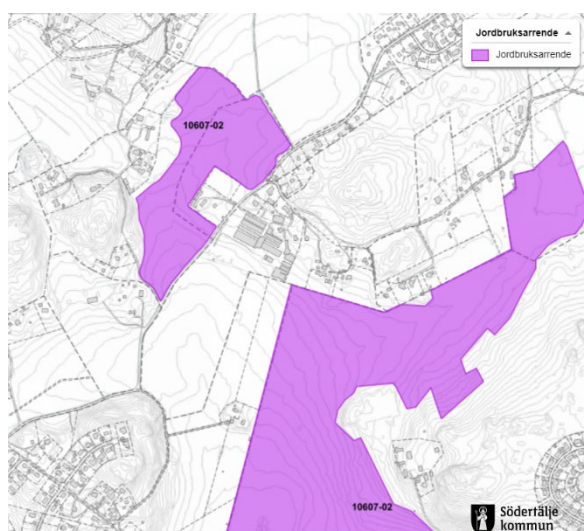
fornlämningar i ett län. Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen (1988:950) (KML).

## 5.3 Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

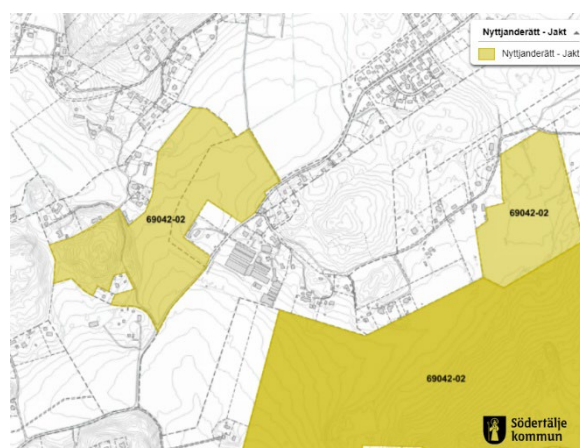
### Markägoförhållanden

Detaljplanen berör totalt 122 fastigheter, varav 79 är bebyggda bostadsfastigheter, de flesta bebyggda med enbostadshus. Av dessa är cirka 66 fastigheter i dagsläget permanentbebodda. Av bilaga 5 – *Fastighetskonsekvenstabell* framgår vilka fastigheter, marksamfälligheter, registrerade officialrättigheter samt inskrivna avtalsrättigheter och ledningsrätter som finns inom planområdet.

Kommunen äger fastigheterna Bränntorp 1:1, Norrlöt 1:6 och Väsby 1:88. De delar som är belägna inom planområdet utgör i dagsläget grönområde och åkermark som upplåts med arrende för jordbruk och jakt, se Figur 121 och Figur 122 nedan. Kommunen har även en andel i ett vägområde som ingår i marksamfälligheten Väsby S:4.



Figur 121 Markområden som är upplåtna med jordbruksarrende.



Figur 122 Markområden som är upplåtna med nyttjanderätt för jakt.

### Osäkra fastighetsgränser

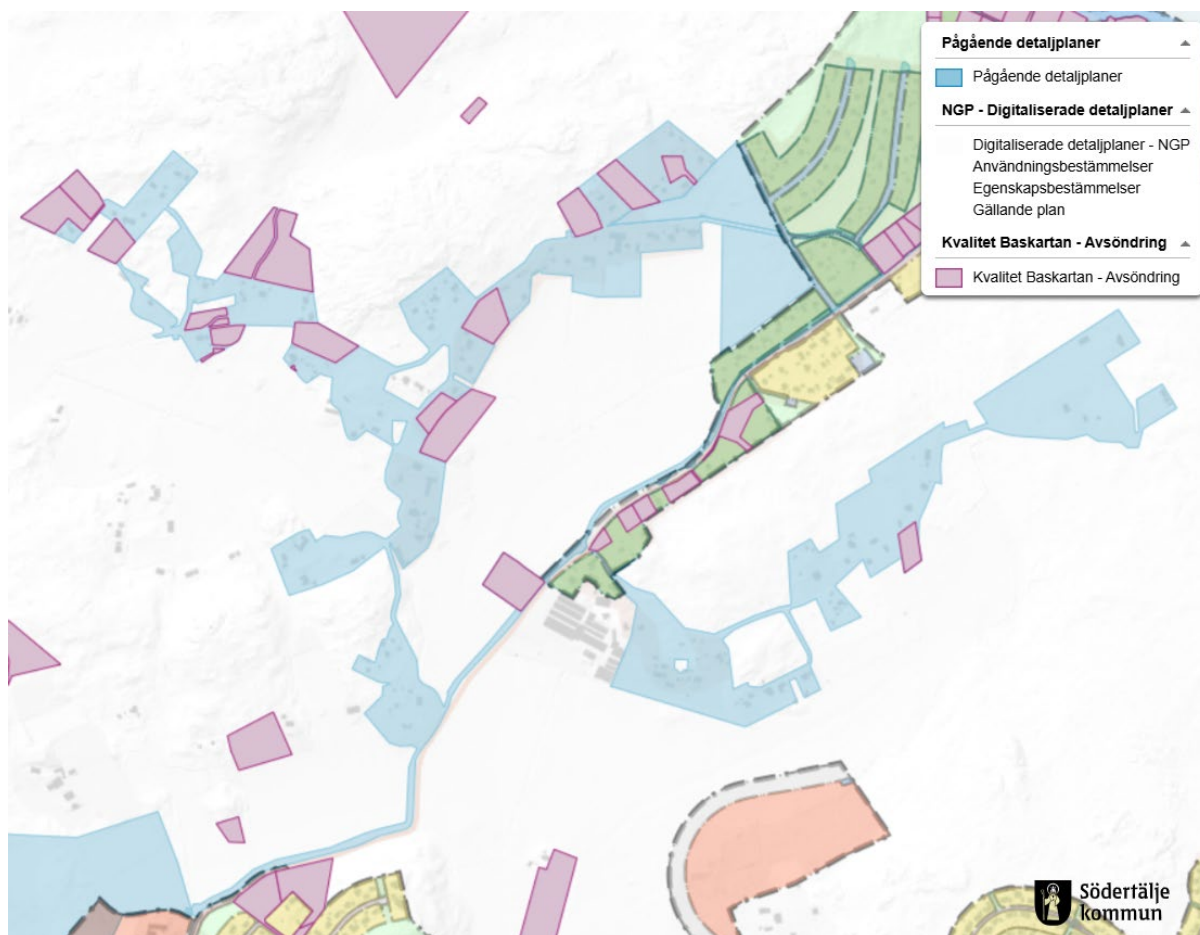
Inom planområdet finns ett flertal fastigheter som har bildats genom så kallad *avsöndring*, se nedan figur. En avsöndrad fastighet innebär att fastigheten har bildats genom privat jorddelning baserat på köp utan myndighetsinblandning, i enlighet med äldre rätt. Gränserna för avsöndrade fastigheter har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

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

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

Detaljplanen utgår från och bekräftar befintliga vägsträckningar och diken, inga nya vägar föreslås. Mark som planläggs som kvartersmark är redan ianspråktagen och nyttjas som tomtmark och detaljplanen utgår från befintlig användning och avgränsningar i form av häckar, murar och staket i enlighet med redovisade gränser i grundkartan. Bestämmelser om minsta fastighetsstorlek har satts med viss marginal med hänsyn till gränssäkerheten. Därmed bedöms inte osäkerheten kring fastighetsgränser påverka förutsättningarna för detaljplanens genomförbarhet.

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



Figur 123 Avsöndrade fastigheter (lila) inom/i anslutning till planområdet (ljusblått). Avsöndrade fastigheter markeras med lila. Befintliga planer har färgade ytor.

## Fastighetsbildning

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

Inom planområdet finns en del fastighetsgränser som behöver regleras för att uppnå ändamålsenlig markanvändning. Den mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (CYKEL, GÅNG och GATA<sub>2</sub> i plankartan) och inte är kommunägd ska genom fastighetsreglering överföras från berörda fastigheter till någon av intilliggande kommunalt ägd fastighet. Mark som omfattas av markreservat för slänt för allmännyttig gång- och cykelbana (x<sub>1</sub> i plankartan) kan säkras genom exempelvis servitut. De fastigheter som berörs av markintrång för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap samt markreservat för slänt för allmännyttig gång- och cykelbana redovisas i bilaga 5 – *Fastighetskonsekvenstabell*.

Den mark som utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap (GATA<sub>1</sub> i plankartan) kan regleras genom bildande av gemensamhetsanläggning, förutsatt att någon berörd fastighetsägare ansöker om förrättning hos lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet förekommer fastighetsgränser som inte stämmer med befintlig markanvändning och därmed bör regleras, exempelvis för att bekräfta befintlig bebyggelse över fastighetsgräns eller säkerställa anslutning till allmän väg. För vissa fastigheter kan även en mer ändamålsenlig markanvändning skapas genom förvärv av tillskottsmark. Samtliga fastighetsregleringar som behövs för detaljplanens genomförande eller av andra skäl föreslås redovisas i bilaga 5 – *Fastighetskonsekvenstabell*. Konsekvenserna av föreslagna fastighetsregleringar är att vissa fastigheter kan erhålla tillskottsmark eller blir av med mark. Fastighetsreglering kan ske genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare.

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

## **Gemensamhetsanläggningar**

### *Vad är en gemensamhetsanläggning?*

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

### *Förvaltning av gemensamhetsanläggningar*

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

Vid förvaltning genom en *samfällighetsförening* (ibland även kallad *vägförening*) bildas denna av lantmäterimyndigheten. Samfällighetsföreningen är en juridisk person och en demokratisk organisation med godkända stadgar som styrs av lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150). Samfällighetsföreningens styrelse ansvarar för uttaxering, dvs. inhämta avgifter från medlemmarna, genom att upprätta en debiteringslängd utifrån budget och medlemmarnas andelstal. De beslut som samfällighetsföreningen fattar gäller även om inte alla

är överens. Stadgarna reglerar med vilken majoritet ett beslut kan fattas. Besluten kan överklagas till mark- och miljödomstolen. En samfällighetsförening kan vara lämplig förvaltningsform för gemensamhetsanläggningar som omfattar ett flertal deltagande fastigheter och där kostnaderna för drift och underhåll är betydande.

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

#### *Gemensamhetsanläggningar för allmän plats med enskilt huvudmannaskap*

Samtliga vägar som omfattas av allmän plats med enskilt huvudmannaskap inom detaljplanen (GATA<sub>1</sub> i plankartan) bör omfattas av gemensamhetsanläggningar (eller liknande gemensam förvaltning) för att säkerställa att det finns en utpekad huvudman som ansvarar för nödvändiga åtgärder, drift och underhåll. De allmänna platser inom planområdet som inte redan omfattas av gemensamhetsanläggningar bör antingen inrättas i befintliga eller nya gemensamhetsanläggningar.

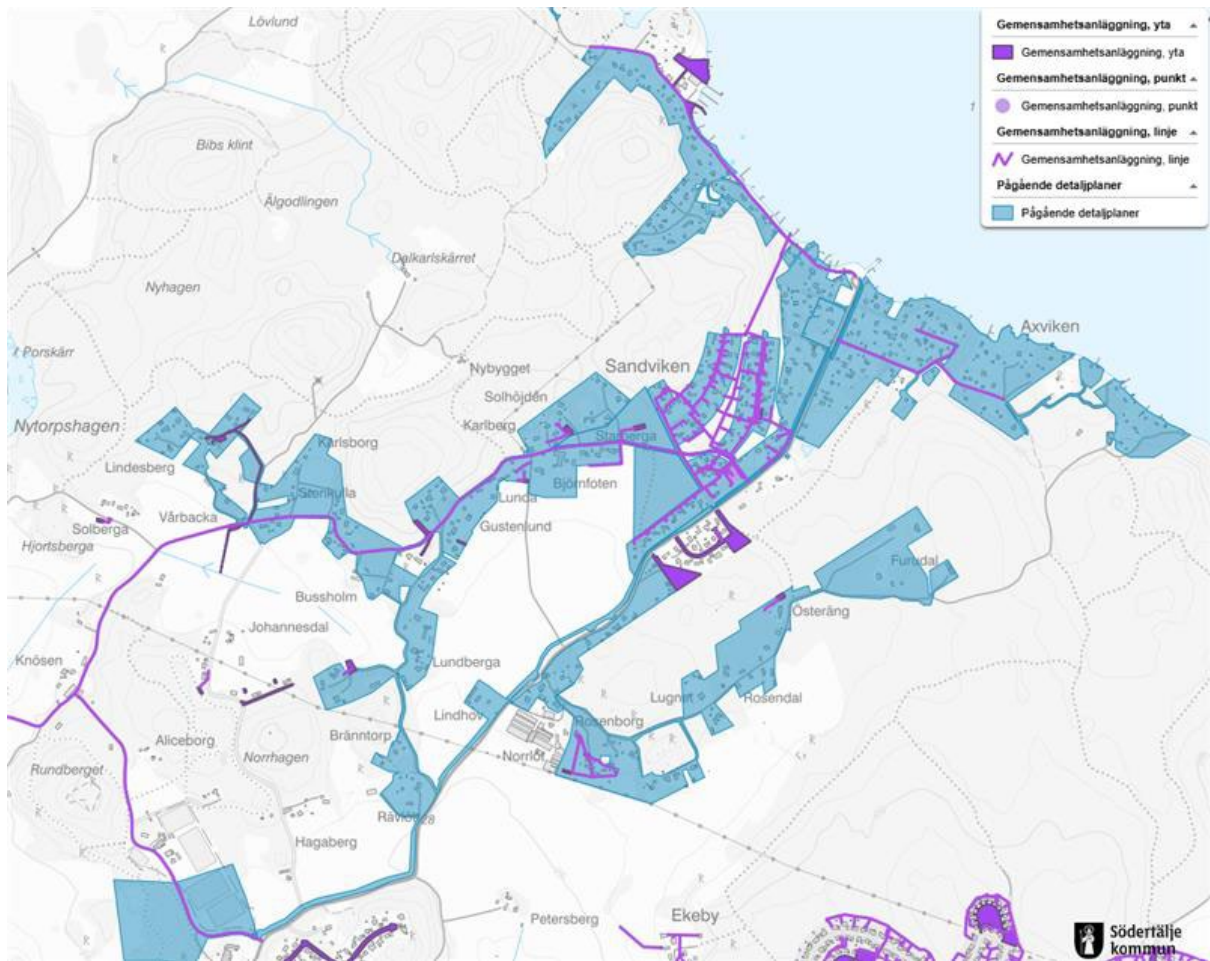
För lokalgator med enskilt huvudmannaskap som ansluter till Sandviksvägen, för vilken Trafikverket är väghållare, utgör Trafikverkets vägområde gränsdragningen mellan Trafikverkets ansvar och övriga väghållare. Eftersom den planerade gång- och cykelbanan med kommunalt huvudmannaskap (CYKEL, GÅNG, GATA<sub>2</sub> i plankartan) huvudsakligen planläggs inom Trafikverkets vägområde uppstår mindre markområden där lokalgatorna ansluter mot gång- och cykelvägen som tidigare omfattats av Trafikverkets vägområde. För att tydliggöra ansvarsfördelningen mellan kommunen och enskilda väghållare planläggs dessa markområden som allmän plats med enskilt huvudmannaskap (GATA<sub>1</sub> i plankartan).

#### **Befintliga gemensamhetsanläggningar med mera inom allmän plats**

Inom planområdet finns ett flertal befintliga gemensamhetsanläggningar för olika gemensamma ändamål, främst för vägar och Va-anläggningar, se nedan Figur 124. Det finns även fastigheter som omfattar allmän plats och ägs och förvaltas gemensamt av ett flertal fastigheter genom så kallade *tomtägareföreningar*, i viss likhet med förvaltningen av en gemensamhetsanläggning.

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

Nedan redovisas befintliga gemensamhetsanläggningar och fastigheter med gemensam förvaltning av allmän plats inom planområdet. Befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet redovisas även i bilaga 5 – *Fastighetskonsekvenstabell*.



Figur 124 Översikt av befintliga gemensamhetsanläggningar inom/i anslutning till planområdet.

Vinberga GA:1 – Lövsjärsvägen

**Ändamål:** Väg

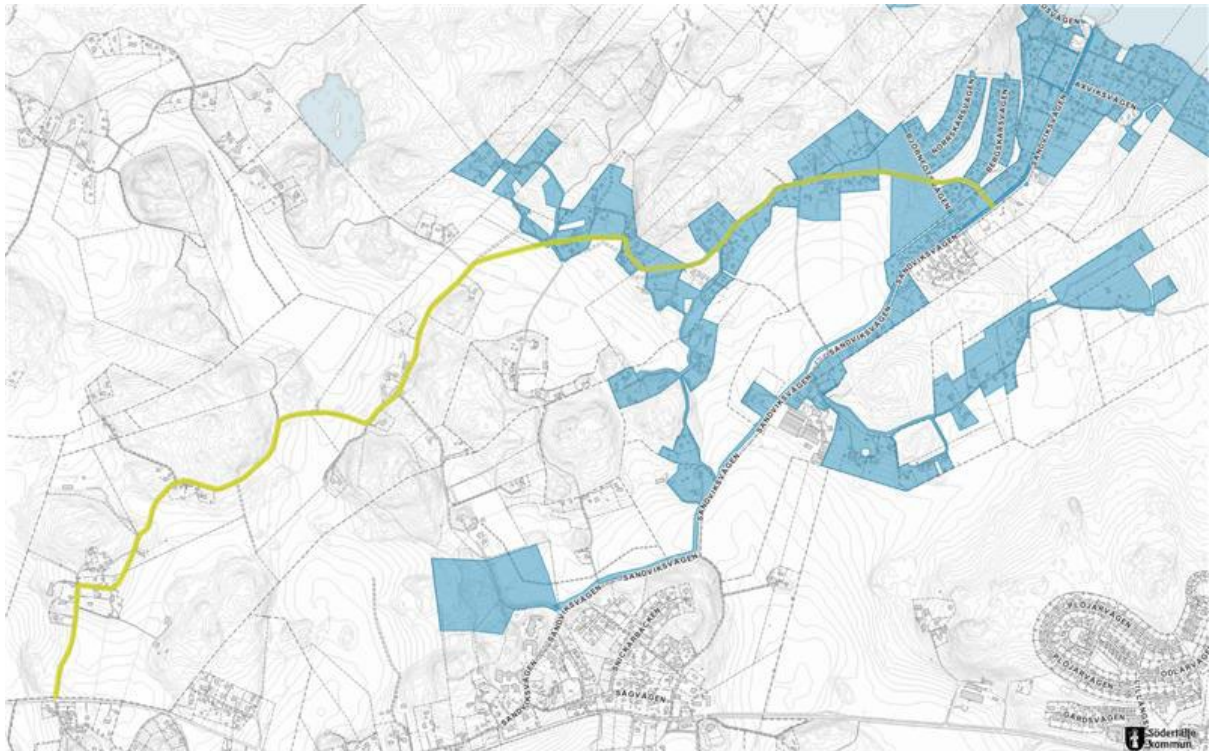
**Förvaltningsform:** Förvaltas av Hammarby-Vinberga samfällighetsförening

**Antal delägande fastigheter:** 126 fastigheter

**Om gemensamhetsanläggningen:**

Gemensamhetsanläggningen bildades 1977 och omfattar Lövsjärsvägen med tillhörande diken som delvis löper inom planområdet, se nedan Figur 125. Justeringar av gemensamhetsanläggningen har gjorts vid flertalet tillfällen med ändrad omfattning och andelstal. Förrättning pågår för närvarande.

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

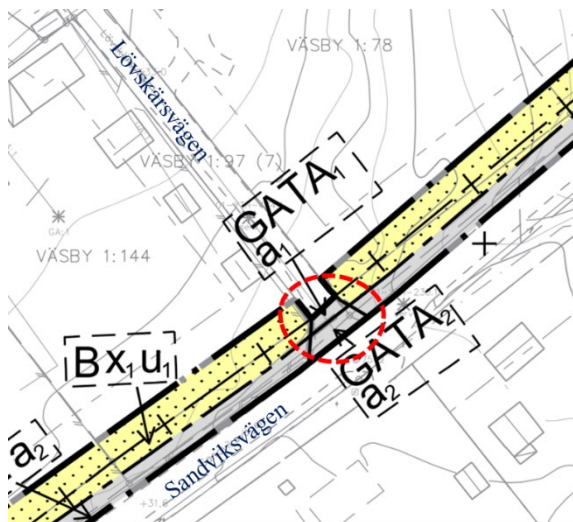


Figur 125 Befintlig omfattning av Vinberga GA:1 (gulmarkerat). Pågående planarbeten i området är blåmarkerade.

#### **Fastighetsrättsliga konsekvenser:**

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

Där Lövsjärsvägen ansluter mot Sandviksvägen korsar den planerade gång- och cykelvägen vägområdet, se Figur 126. Markområdet planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (GATA<sub>2</sub> och CYKEL i plankartan) och innebär att markområdet ska regleras till en av kommunen ägd fastighet samt att kommunen tar över ansvaret för utbyggnad och framtida drift och underhåll inom detta markområde. Som följd behöver även omfattningen av Vinberga GA:1 justeras för att exkludera detta markområde. Kommunen kommer ansöka om fastighetsreglering och omprövning av gemensamhetsanläggningen i samband med detaljplanens genomförande.



Figur 126 Där Lövsjärsvägen ansluter till Sandviksvägen korsar planerad gång- och cykelväg inom planområdet. Anslutningen planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannskap och innebär att kommunen tar över huvudmannskapet för detta område.

Väsby GA:3 – Axviksvägen och Slandövägen

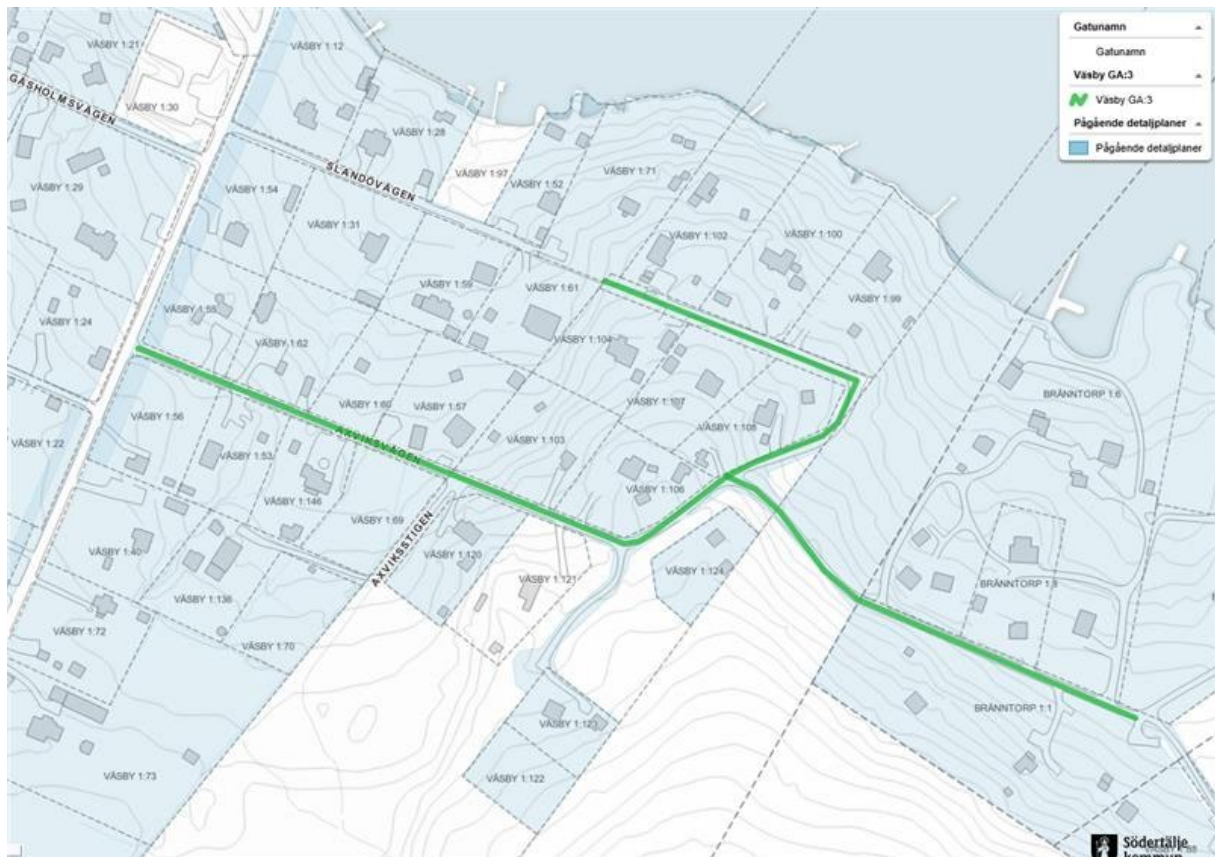
**Ändamål:** Väg

**Förvaltningsform:** Förvaltas av Sandvikens södra vägsamfällighet

**Antal delägande fastigheter:** 12 fastigheter

**Om gemensamhetsanläggningen:**

Gemensamhetsanläggningen bildades 1956 efter flera förrättningar. Inledningsvis avsågs fem delsträckor av Axviksvägen och Slandövägen (allmän plats, VÄG enligt detaljplan) omfattas, varav fyra delsträckor ingick i det slutliga anläggningsbeslutet. I anläggningsbeslutet saknas en karta över gemensamhetsanläggningens geografiska omfattning och en tolkning av dess omfattning har gjorts av lantmäterimyndigheten enligt nedan Figur 127.



Figur 127 Befintlig omfattning av Väsby GA:3, som omfattar Axviksvägen och del av Slandövägen.

Gemensamhetsanläggningen omfattar enligt gällande anläggningsbeslut 12 delägande fastigheter. Ytterligare fastigheter har dock tillkommit som informella medlemmar i samfällighetsföreningen efter gemensamhetsanläggningens bildande, bland annat till följd av att nya fastigheter har tillkommit genom avstyckningar. Även samfällighetsföreningens geografiska ansvarsområde har informellt utökats med Axviksstigen och Axviksvägens förlängning. Tillkommande fastigheter har i samband med detta tilldelats informella andelstal från samfällighetsföreningen utan beslut från lantmäterimyndigheten, vilket innebär att det ursprungliga anläggningsbeslutet från 1956 fortfarande formellt gäller. Förrättning för ändrad omfattning av gemensamhetsanläggningen har initierats och pågår vid detaljplanens framtagande.

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

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

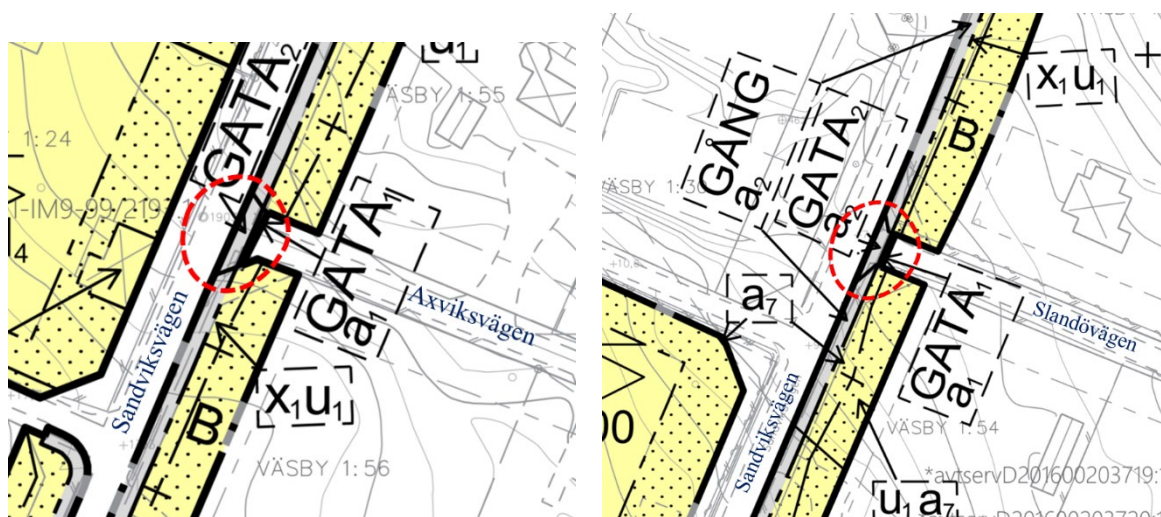
strandskyddslagsstiftning, PBL och allemansrätten är det viktigt att tydliggöra avgränsningen för allmän plats.

#### Fastighetsrättsliga konsekvenser:

En omprövning av gemensamhetsanläggningen bör genomföras av lantmäterimyndigheten för att utöka gemensamhetsanläggningens omfattning så samtliga fastigheter som har behov av vägarna formellt ingår. Även intilliggande grönområden (allmän plats enligt gällande byggnadsplan) i direkt anslutning till vägarna kan vara lämpliga att tillföras gemensamhetsanläggningen för att säkerställa utrymme för uppställningsytor samt tillgång till gemensam park och badplats.

Där Axviksvägen och Slandövägen ansluter mot Sandviksvägen korsar den planerade gång- och cykelvägen vägområdet, se Figur 128. Dessa markområden planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (GATA<sub>2</sub> och GÅNG i plankartan) och innebär att markområdena ska regleras till en av kommunen ägd fastighet samt att kommunen tar över ansvaret för utbyggnad och framtida drift och underhåll inom dessa markområden. Som följd behöver även omfattningen av Väsby GA:3 justeras för att exkludera dessa markområden. Kommunen kommer ansöka om fastighetsreglering och omprövning av gemensamhetsanläggningen i samband med detaljplanens genomförande.

Eftersom gemensamhetsanläggningens omfattning är osäker samt att det även förekommer osäkra fastighetsgränser inom området kan det även finnas behov av att genomföra fastighetsbestämning i samband med omprövning av gemensamhetsanläggningen. Förrättning för ändrad omfattning av gemensamhetsanläggningen har initierats och pågår vid detaljplanens framtagande.



Figur 128 Den planerade gång- och cykelbanan korsar Axviksvägen (till vänster) och Slandövägen (till höger) där dessa ansluter mot Sandviksvägen inom planområdet.

Väsby GA:8 – "Knösens väg"

Ändamål: Väg

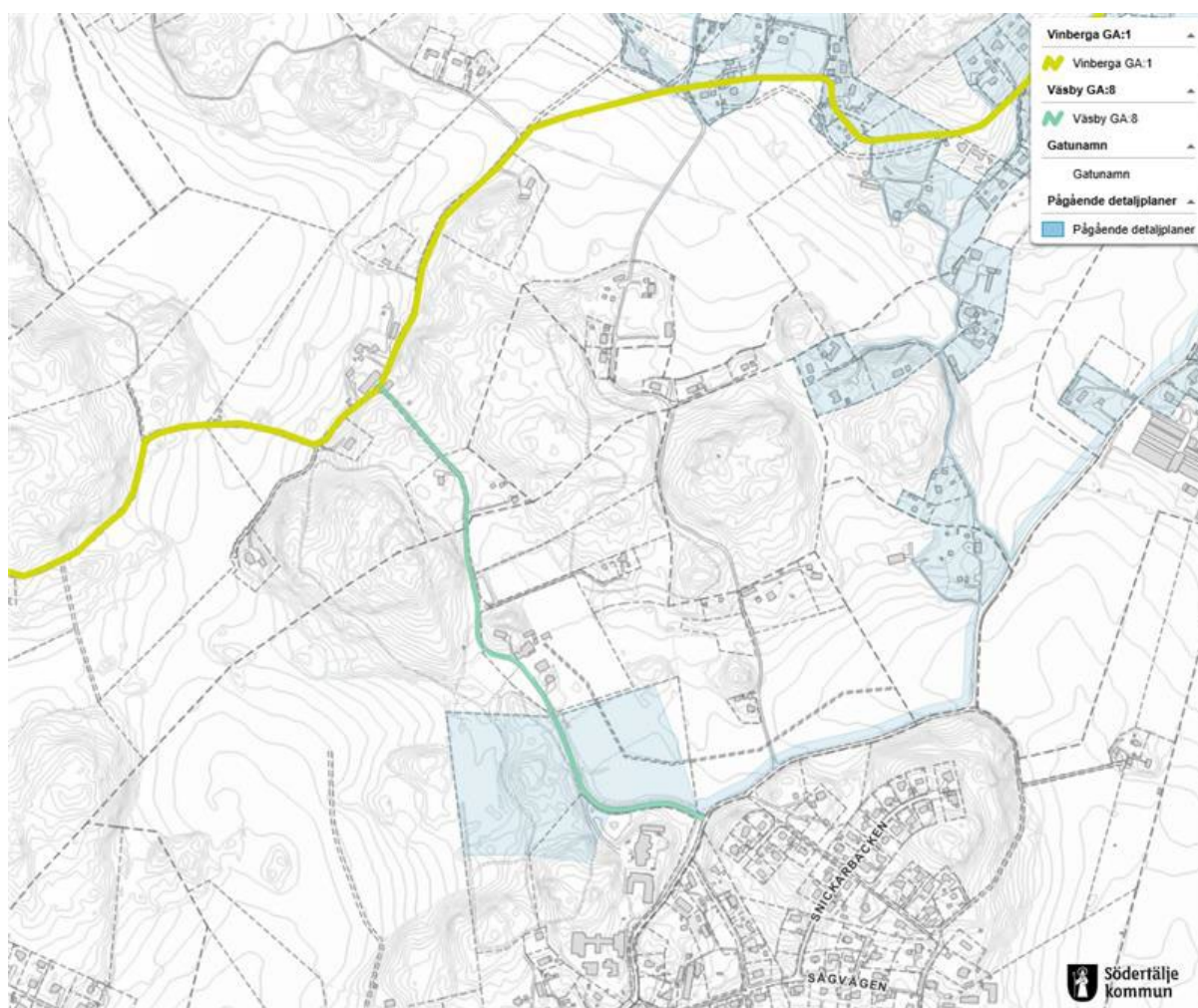
**Förvaltningsform:** Förvaltas av Knösens samfällighetsförening

**Antal delägande fastigheter:** 16 fastigheter

**Om gemensamhetsanläggningen:**

Gemensamhetsanläggningen bildades 2013 och omfattar den så kallade *Knösens väg* som ansluter från Sandviksvägen i söder och leder norrut förbi Enhörna idrottsplats fram till fastigheten Vinberga 4:1, där den ansluter till Lövskärsvägen (Vinberga GA:1), se nedan Figur 129. I gemensamhetsanläggningen ingår väg med tillhörande väganordningar, röjningsrätt kring vägområdet samt förbud mot att sätta upp grind på vägen inom den samfällda fastigheten Vinberga S:1.

Södertälje kommun har en betydande andel i gemensamhetsanläggningen såsom fastighetsägare till Väsby 1:88, Väsby 1:181 (genom Telge Fastigheter) och Väsby 6:1.

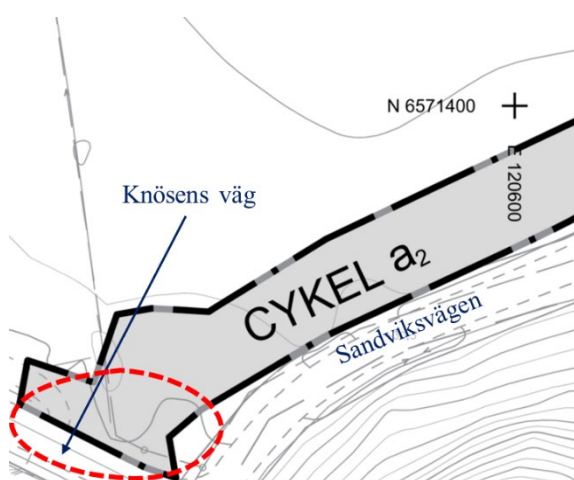


Figur 129 Befintlig omfattning av Väsby GA:8 som omfattar "Knösens väg". Vägen ansluter från Sandviksvägen i söder och leder förbi Enhörna IF till Lövskärsvägen (Vinberga GA:1) i norr.

**Fastighetsrättsliga konsekvenser:**

Där Knösens väg ansluter mot Sandviksvägen korsar den planerade gång- och cykelvägen

vägområdet, se Figur 130. Markområdet planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (GATA<sub>2</sub> och CYKEL i plankartan) och innebär att markområdet ska regleras till en av kommunen ägd fastighet samt att kommunen tar över ansvaret för utbyggnad och framtida drift och underhåll inom detta markområde. Som följd behöver även omfattningen av Väsby GA:8 justeras för att exkludera detta markområde. Kommunen kommer ansöka om fastighetsreglering och omprövning av gemensamhetsanläggningen i samband med detaljplanens genomförande.



Figur 130 Där Knösens väg ansluter mot Sandviksvägen korsar den planerade gång- och cykelvägen. Markområdet planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Björnfoten 1:52 – Björnfotsvägen, Norrskärsvägen och Bergskärsvägen

**Ändamål:** Gemensamma vägar och grönområde (allmän plats)

**Förvaltningsform:** Ägs och förvaltas av Björnfotens tomtägarförening.

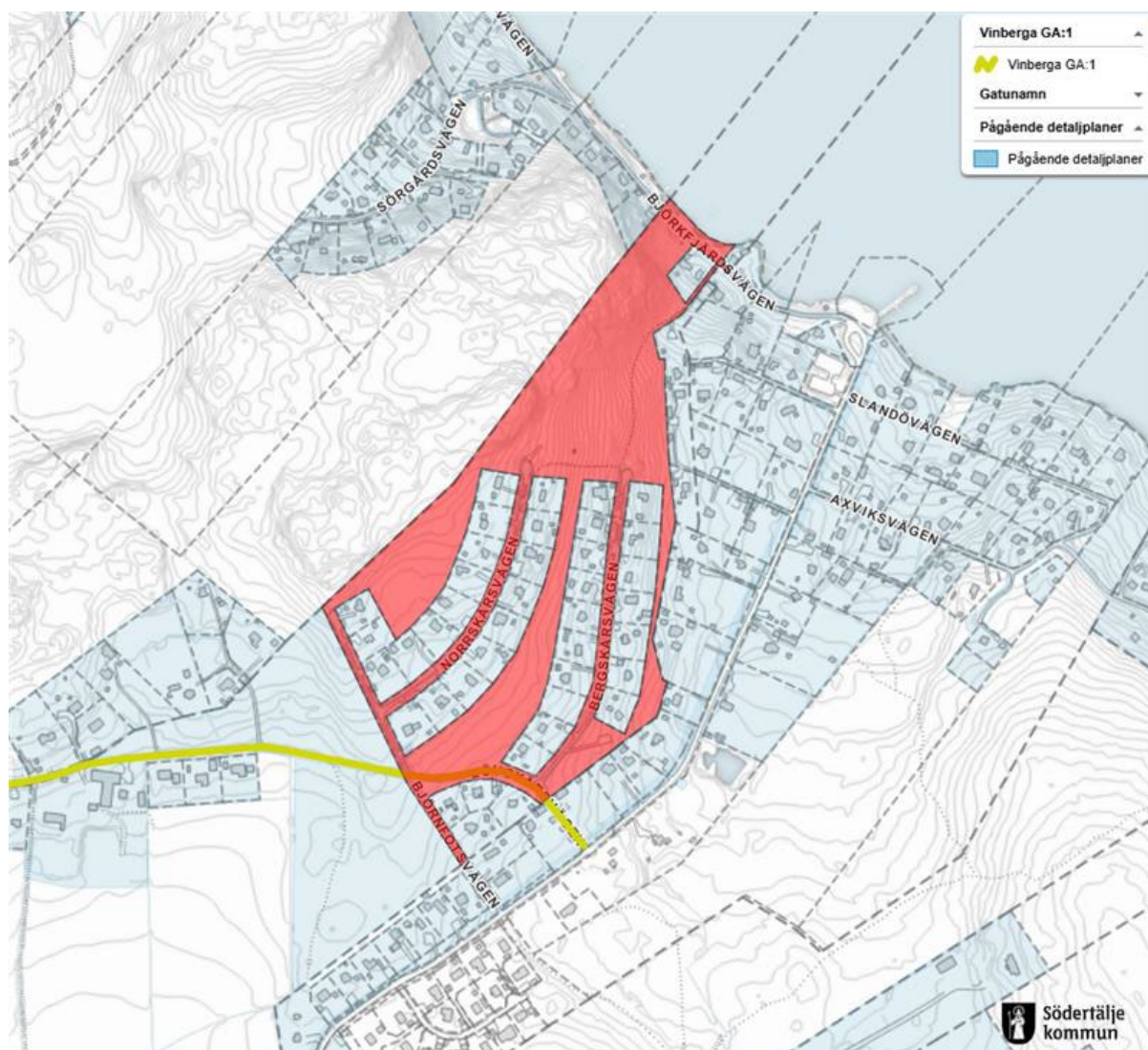
#### Om fastigheten:

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

Över Björnfoten 1:52 passerar Lövskärsvägen, som via fastigheten Väsby 1:97 ansluter till Sandviksvägen. Lövskärsvägen omfattas av en separat gemensamhetsanläggning, Vinberga GA:1 (se även rubriken *Vinberga GA:1 – Lövskärsvägen* ovan), och ingår därmed inte i föreningens förvaltning.

Över Björnfoten 1:52 passerar Björnfotsvägen, som via fastigheten Väsby 1:95 ansluter till Sandviksvägen. Björnfotsvägens sträckning inom Björnfoten 1:52 ingår i tomtägarföreningens förvaltning, men inte delsträckan över Väsby 1:95 som saknar gemensam förvaltning. Vägen utgör allmän plats enligt gällande byggnadsplan men används i dagsläget inte för genomfart till Sandviksvägen, vilket i stället sker via Lövskärsvägen. Vägen används som en privat väg. Områdets snöplogsförening ansvarar dock för plogningen även av

denna sträcka.



Figur 131 Fastigheten Björnfoten 1:52 (rödmarkerad) omfattar vägarna Björnfotsvägen, Norrskärsvägen och Bergskärsvägen och förvaltas, i viss likhet med en gemensamhetsanläggning, av Björnfotens tomtägareförening. Del av Lövskärsvägen leder över fastigheten, men ingår i Vinberga GA:1.

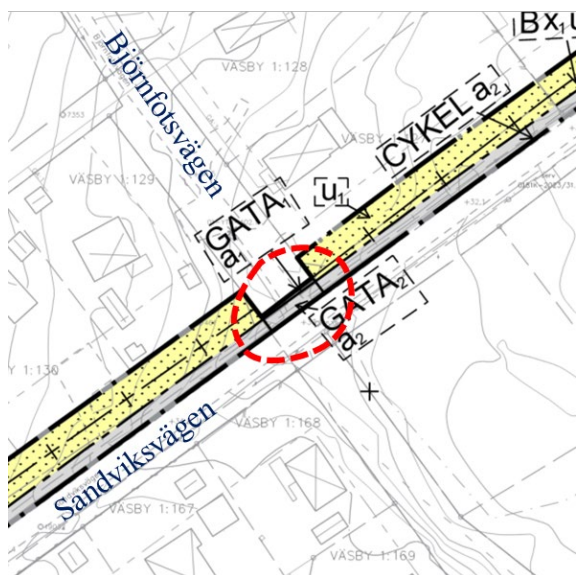
#### **Fastighetsrättsliga konsekvenser:**

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

Huvudman för Björnfotsvägens sträckning över fastigheten Väsby 1:95 bör säkerställas, vilket

exempelvis kan göras genom att bilda en gemensamhetsanläggning. Om en gemensamhetsanläggning skulle bildas som tar över tomtägareföreningens ansvar skulle denna sträcka förslagsvis kunna tas med. Även andra indelningar kan vara lämpliga, exempelvis till följd av planläggningen för del av Björnfoten 1:54. Bildande av gemensamhetsanläggning beslutas av lantmäterimyndigheten och kan initieras genom ansökan av berörd sakägare.

Där Björnfotsvägen ansluter mot Sandviksvägen korsar den planerade gång- och cykelvägen vägområdet, se Figur 132. Markområdet planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (GATA<sub>2</sub> och CYKEL a<sub>2</sub> i plankartan) och innebär att markområdet ska regleras till en av kommunen ägd fastighet samt att kommunen tar över ansvaret för utbyggnad och framtida drift och underhåll inom detta markområde. Kommunen kommer ansöka om fastighetsreglering i samband med detaljplanens genomförande.



Figur 132 Där Björnfotsvägen ansluter mot Sandviksvägen korsar den planerade gång- och cykelvägen. Markområdet planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

### **Förslag till nya gemensamhetsanläggningar inom allmän plats**

Inom planområdet finns ett flertal befintliga vägar för gemensamma behov som i dagsläget inte omfattas av gemensamhetsanläggning eller annan gemensam förvaltning och därmed saknas formell huvudman.

Enligt uppgifter till planarbetet finns en informell fungerande förvaltning inom planområdet med en gemensam snöplogsförening som sköter plogningen av samtliga vägar inom planområdet. För att säkerställa och tydliggöra ansvars- och kostnadsfördelningen för nödvändiga åtgärder, drift och underhåll för dessa områden bör gemensamhetsanläggningar bildas.

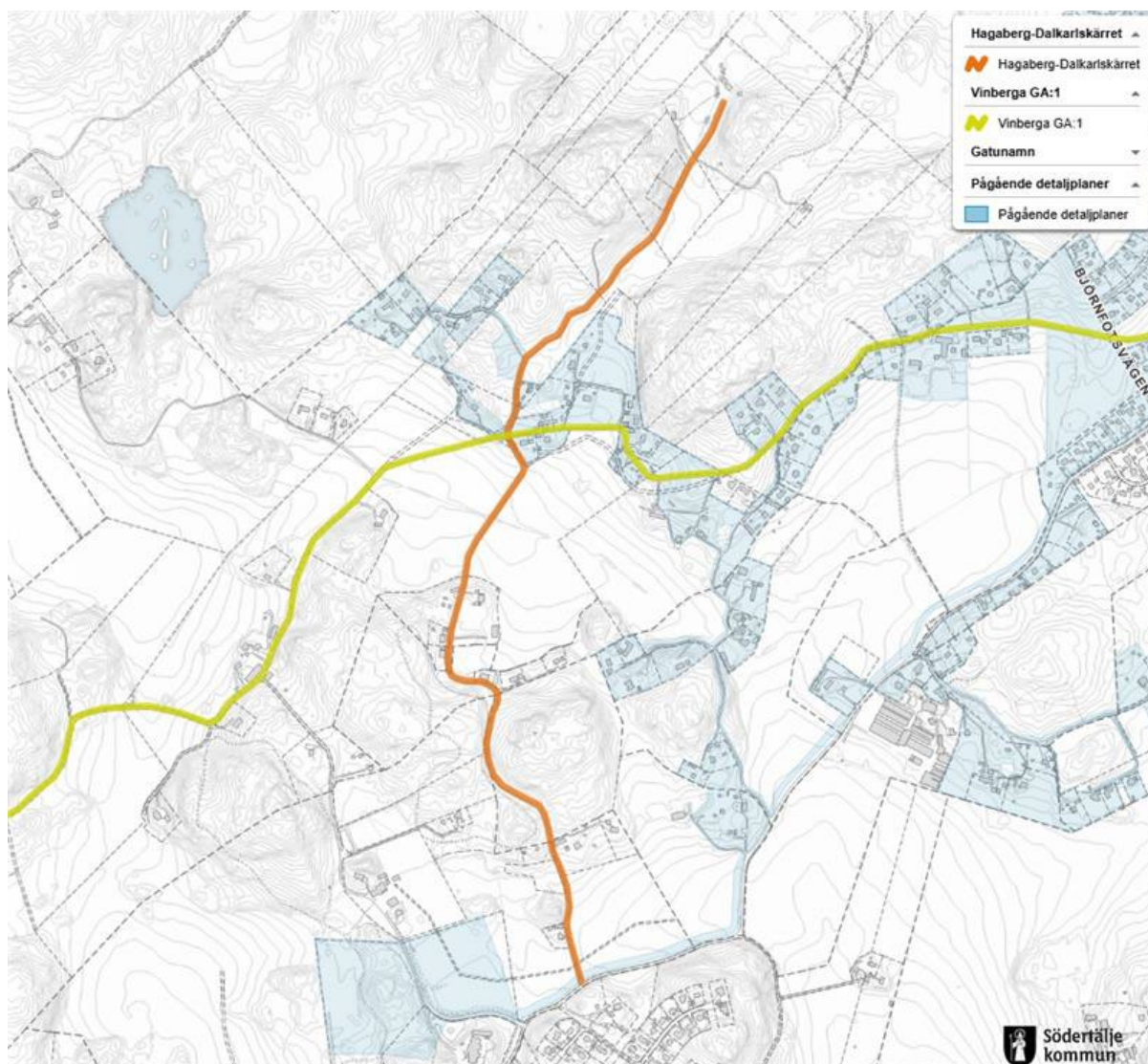
Nedan redovisas de befintliga vägar som planläggs som allmän plats med enskilt

huvudmannaskap (GATA<sub>1</sub> i plankartan) och som i dagsläget saknar formell gemensam förvaltning och där gemensamhetsanläggningar föreslås bildas.

#### Hagaberg-Dalkarlskärret

Från Sandviksvägen ansluter en befintlig väg norrut via *Hagaberg* och *Johannesdal* mot Lövsjärsvägen (Vinberga GA:1) och fortsätter därefter ut mot *Dalkarlskärret* (Vinberga 2:12). Delar av vägen ligger inom planområdet och planläggs som allmän plats (lokalgata) med enskilt huvudmannaskap (GATA<sub>1</sub> i plankartan).

Vägen omfattas i dagsläget inte av gemensamhetsanläggning eller vägförening och saknar ansvarig huvudman. Det finns dock upprättade rättigheter (servitut) för väg. Mellan Sandviksvägen och Lövsjärsvägen löper vägen inom fastigheterna Väsby 1:97, Väsby S:10, Rävlot 1:1, Aska 1:16, Vinberga 1:4 och 4:1 samt Vinberga S:1 och utgör anslutningsväg för intilliggande fastigheter vid *Johannesdal*, *Rävlot* och *Hagaberg*. Norr om Lövsjärsvägen löper vägen inom fastigheterna Vinberga 1:27, 2:6, 3:1, 4:1 och S:1 och utgör anslutningsväg för intilliggande fastigheter vid *Lindesberg*, *Dalkarlskärret* och *Nybygget*.



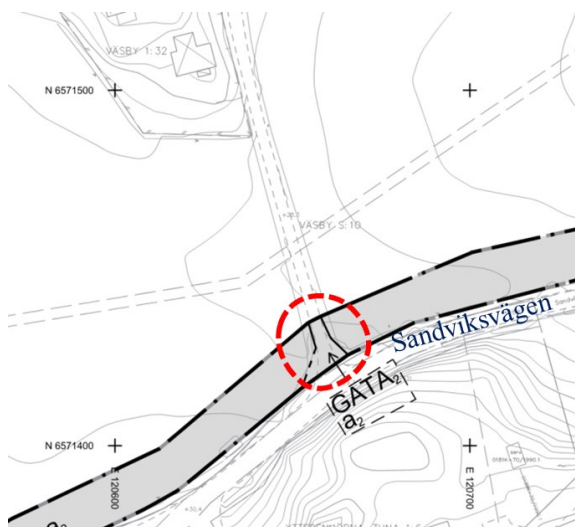
Figur 133 Befintlig väg som ansluter till Sandviksvägen i söder och korsar Lövskärsvägen (Vinberga GA:1) ut mot Dalkarlskärret (Vinberga 2:12) i norr. Delar av vägen berörs av planområdet och planläggs som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

#### Fastighetsrättsliga konsekvenser:

En gemensamhetsanläggning föreslås bildas för den befintliga vägen för att fastställa formell huvudman för vägen, tydliggöra ansvars- och kostnadsfördelning för drift och underhåll samt eventuella anläggningsåtgärder. Bildande av en gemensamhetsanläggning förutsätter att någon berörd sakägare ansöker om förrättning hos lantmäterimyndigheten, som beslutar om inrättande av gemensamhetsanläggning, vilka som ska delta och ersättning för den mark som ska upplåtas. Ersättningsfrågan kan även hanteras genom överenskommelse mellan berörda parter.

Där vägen ansluter mot Sandviksvägen korsar den planerade gång- och cykelvägen vägområdet, se nedan Figur 134. Markområdet planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (GATA<sub>2</sub> och CYKEL i plankartan) och innebär att markområdet ska regleras till en av kommunen ägd fastighet samt att kommunen tar över ansvaret för utbyggnad och framtida drift och underhåll inom detta markområde. Kommunen kommer ansöka om

fastighetsreglering i samband med detaljplanens genomförande.

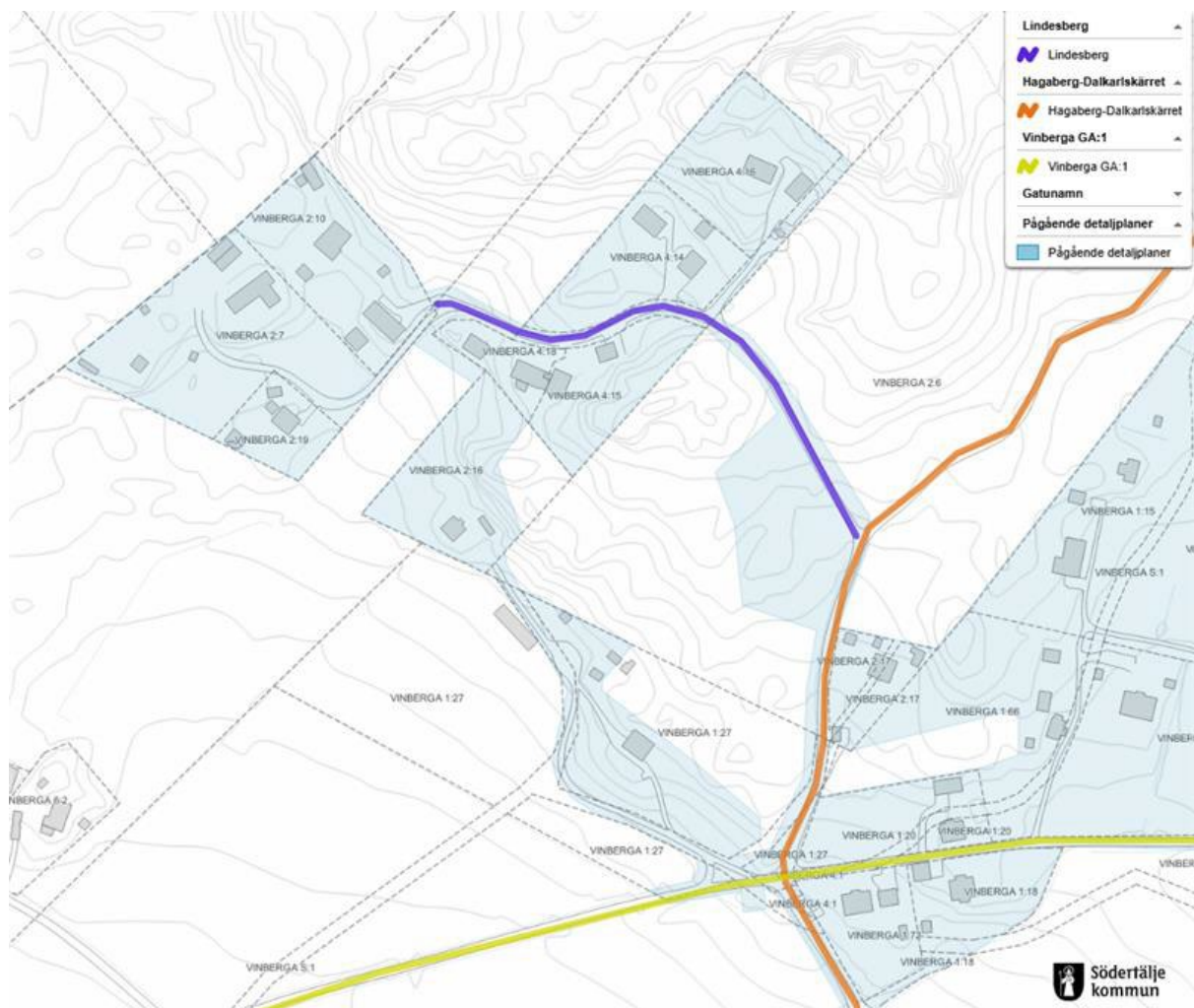


Figur 134 Där befintlig väg mot Hagaberg och Dalkarlskärret ansluter mot Sandviksvägen korsar den planerade gång- och cykelvägen. Markområdet planläggs som allmän plats (GATA<sub>2</sub>) med kommunalt huvudmannaskap.

#### Lindesberg

Från vägen mot *Hagaberg* och *Dalkarskärret* (se ovan rubrik Hagaberg-Dalkarskärret) ansluter en befintlig väg som leder bort till *Lindesberg*. Del av vägen ligger inom planområdet och planläggs som allmän plats (lokalgata) med enskilt huvudmannaskap (GATA<sub>1</sub> i plankartan).

Vägen omfattas i dagsläget inte av gemensamhetsanläggning eller vägförening och saknar ansvarig huvudman. Det finns dock upprättade rättigheter (servitut) för väg. Vägen löper inom fastigheterna Vinberga 2:3, 4:1 och 6:7 och utgör anslutningsväg för fastigheterna Vinberga 2:7, 2:10, 2:19, 4:14, 4:15, 4:16 och 4:18 vid Lindesberg.



Figur 135 Från en befintlig väg mot Dalkarskärret ansluter en väg som leder till Lindesberg (blåmarkerad). Lövskärsvägen (Vinberga GA:1) passerar söder om området. Vägen berörs av planområdet och planläggs som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

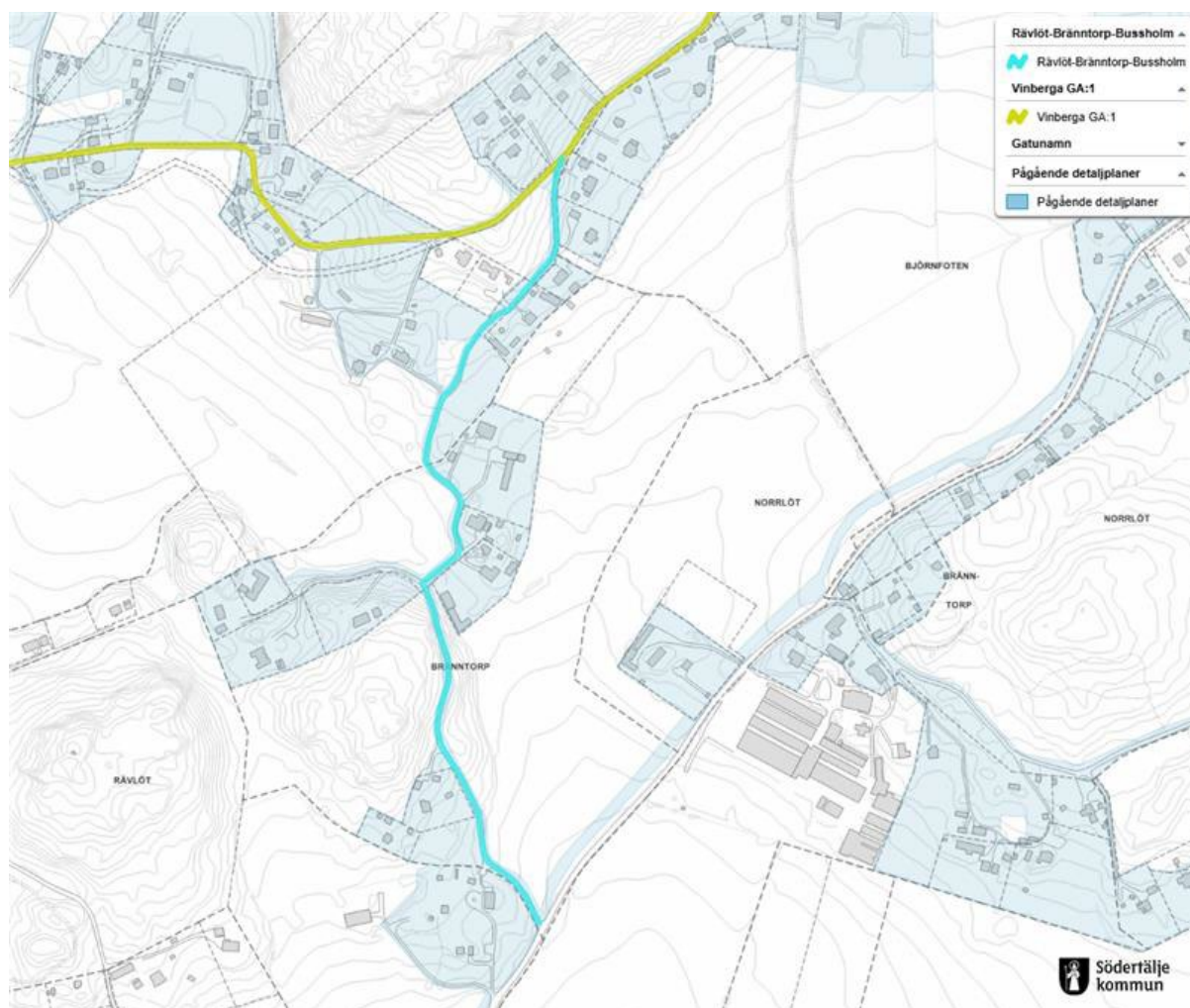
#### Fastighetsrättsliga konsekvenser:

En gemensamhetsanläggning föreslås bildas för den befintliga vägen för att fastställa formell huvudman för vägen, tydliggöra ansvars- och kostnadsfördelning för drift och underhåll samt eventuella anläggningsåtgärder. Bildande av en gemensamhetsanläggning förutsätter att någon berörd sakägare ansöker om förrättning hos lantmäterimyndigheten, som beslutar om inrättande av gemensamhetsanläggning, vilka som ska delta och ersättning för den mark som ska upplåtas. Ersättningsfrågan kan även hanteras genom överenskommelse mellan berörda parter.

#### Rävlöt-Brännorp-Bussholm

Från Sandviksvägen ansluter en befintlig väg norrut förbi *Rävlöt* och *Brännorp* och leder ut mot Lövskärsvägen i höjd med *Bussholm*, se nedan Figur 136. Delar av vägen berörs av detaljplanen och planläggs som allmän plats (lokalgata) med enskilt huvudmannaskap (GATA<sub>1</sub> i plankartan).

Vägen omfattas i dagsläget inte av gemensamhetsanläggning eller vägförening och saknar ansvarig huvudman. Det finns dock upprättade rättigheter (servitut) för väg. Vägen löper inom fastigheterna Bränntorp 1:1, Bränntorp 2:3, Vinberga 3:1 och Vinberga S:2 och utgör anslutningsväg för intilliggande fastigheter vid *Bränntorp* och *Bussholm*, samt utgör en möjlig koppling mellan Lövskärsvägen och Sandviksvägen.

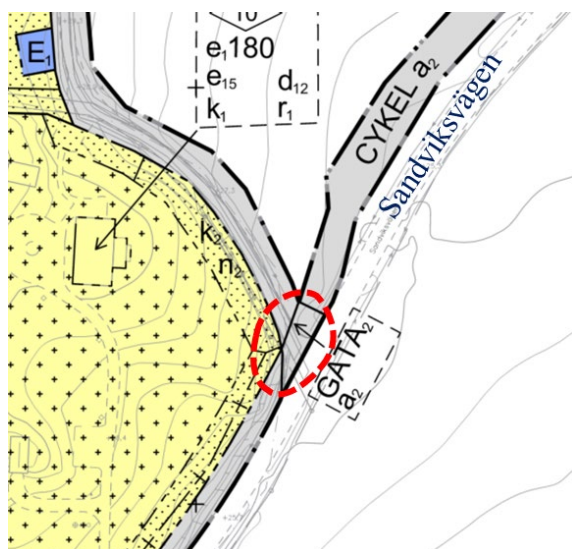


Figur 136 Befintlig väg mellan Sandviksvägen i söder och som leder förbi Rävlöt, Bränntorp och Bussholm till Lövskärsvägen (Vinberga GA:1) i norr. Vägen berörs av detaljplanen och planläggs som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

#### **Fastighetsrättsliga konsekvenser:**

En gemensamhetsanläggning föreslås bildas för den befintliga vägen för att fastställa formell huvudman för vägen, tydliggöra ansvars- och kostnadsfördelning för drift och underhåll samt eventuella anläggningsåtgärder. Bildande av en gemensamhetsanläggning förutsätter att någon berörd sakägare ansöker om förrättning hos lantmäterimyndigheten, som beslutar om inrättande av gemensamhetsanläggning, vilka som ska delta och ersättning för den mark som ska upplåtas. Ersättningsfrågan kan även hanteras genom överenskommelse mellan berörda parter.

Där vägen ansluter mot Sandviksvägen korsar den planerade gång- och cykelvägen vägområdet, se nedan Figur 137. Markområdet planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (GATA<sub>2</sub> och CYKEL a<sub>2</sub> i plankartan) och innebär att markområdet ska regleras till en av kommunen ägd fastighet samt att kommunen tar över ansvaret för utbyggnad och framtida drift och underhåll inom detta markområde. Kommunen kommer ansöka om fastighetsreglering i samband med detaljplanens genomförande.

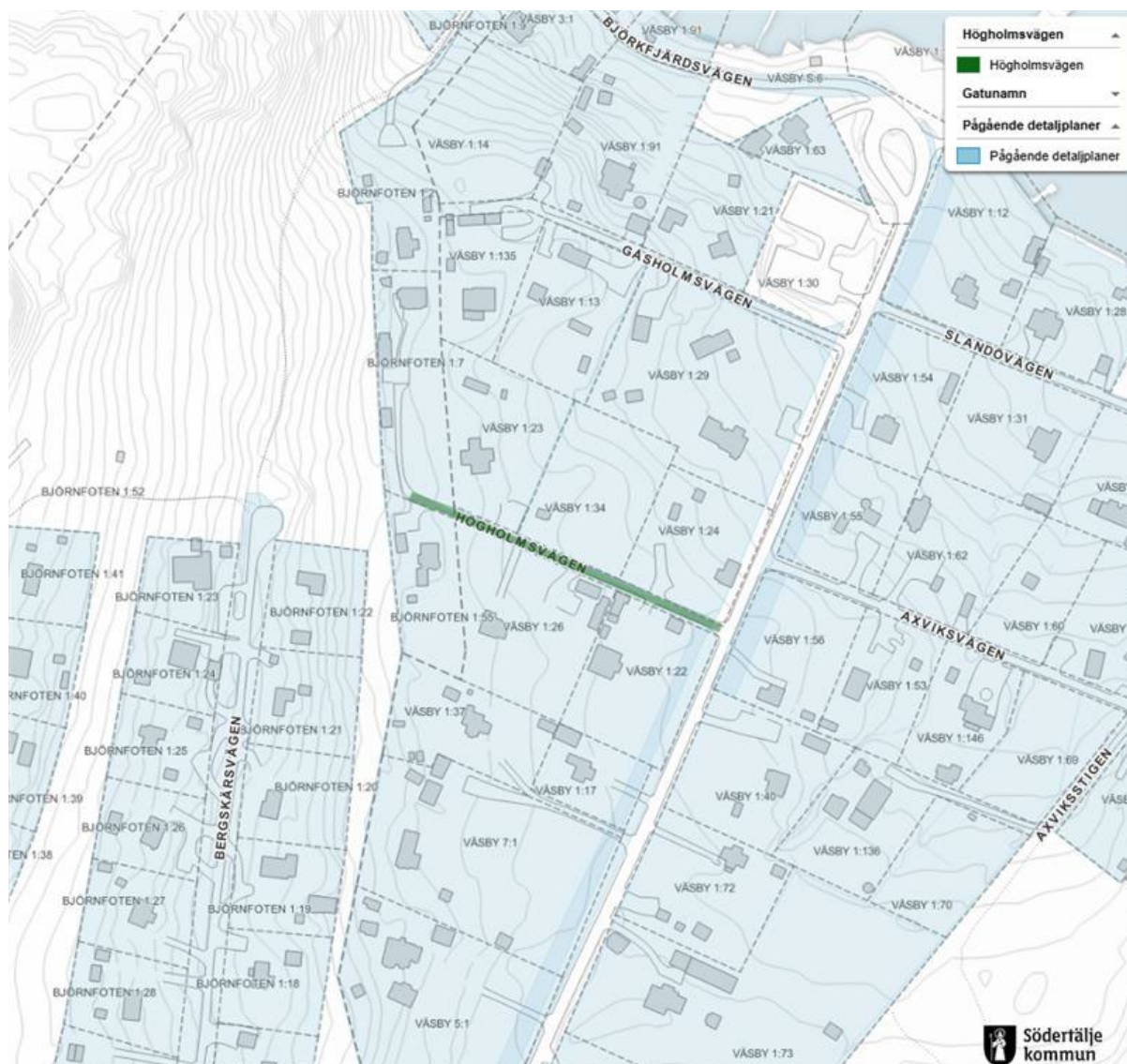


Figur 137 Där befintlig väg mot Rävlot och Brännorp ansluter mot Sandviksvägen korsar den planerade gång- och cykelvägen. Markområdet planläggs som allmän plats (GATA<sub>2</sub>) med kommunalt huvudmannaskap.

#### Högholmsvägen

Från Sandviksvägen ansluter Högholmsvägen som utgör angöringsväg för kringliggande fastigheter. Vägen är belägen inom fastigheten Väsby 1:97 och Björnfoten 1:7 och utgör allmän platsmark enligt gällande byggnadsplan. Anslutningen mot Sandviksvägen berörs av detaljplanen där den planerade gång- och cykelvägen ansluter och planläggs som allmän plats.

Högholmsvägen omfattas i dagsläget inte av gemensamhetsanläggning eller vägförening och saknar ansvarig huvudman. Björnfoten 1:55 har servitut inom Björnfoten 1:7 för angöring till Högholmsvägens sträckning inom Väsby 1:97. I övrigt saknas rättighet för berörda fastigheter med angöring mot vägen att nyttja vägen. De fastighetsägare som är permanentboende längs vägen ansvarar för och delar i dagsläget på kostnader för drift och underhåll av vägen enligt uppgifter till planarbetet.



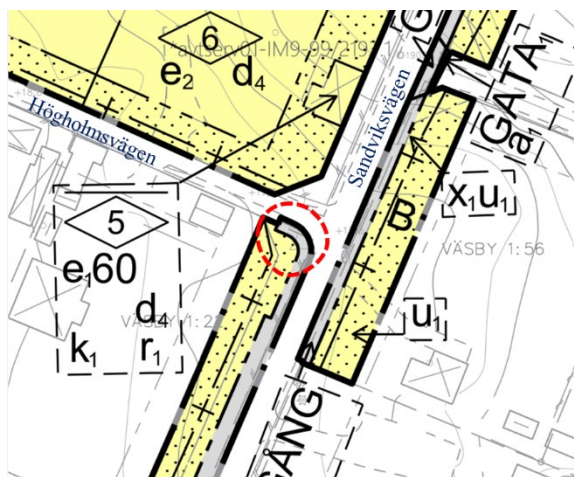
Figur 138 Högholmsvägen ansluter från Sandviksvägen och utgör allmän plats enligt gällande detaljplan.

#### Fastighetsrättsliga konsekvenser:

En gemensamhetsanläggning föreslås bildas för den befintliga vägen för att fastställa formell huvudman för vägen, tydliggöra ansvars- och kostnadsfördelning för drift och underhåll samt eventuella anläggningsåtgärder. Bildande av en gemensamhetsanläggning förutsätter att någon berörd sakägare ansöker om förrättning hos lantmäterimyndigheten, som beslutar om inrättande av gemensamhetsanläggning, vilka som ska delta och ersättning för den mark som ska upplåtas. Ersättningsfrågan kan även hanteras genom överenskommelse mellan berörda parter.

Där Högholmsvägen ansluter mot Sandviksvägen ansluter den planerade gång- och cykelvägen. Gång- och cykelvägen byter därefter sida och fortsätter som en gångbana längs Sandviksvägens resterande sträcka ut mot Ångbåtsbryggan, se Figur 139. Markområdet planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (CYKEL i plankartan) och

innebär att markområdet ska regleras till en av kommunen ägd fastighet samt att kommunen tar över ansvaret för utbyggnad och framtida drift och underhåll inom detta markområde. Kommunen kommer ansöka om fastighetsreglering i samband med detaljplanens genomförande.



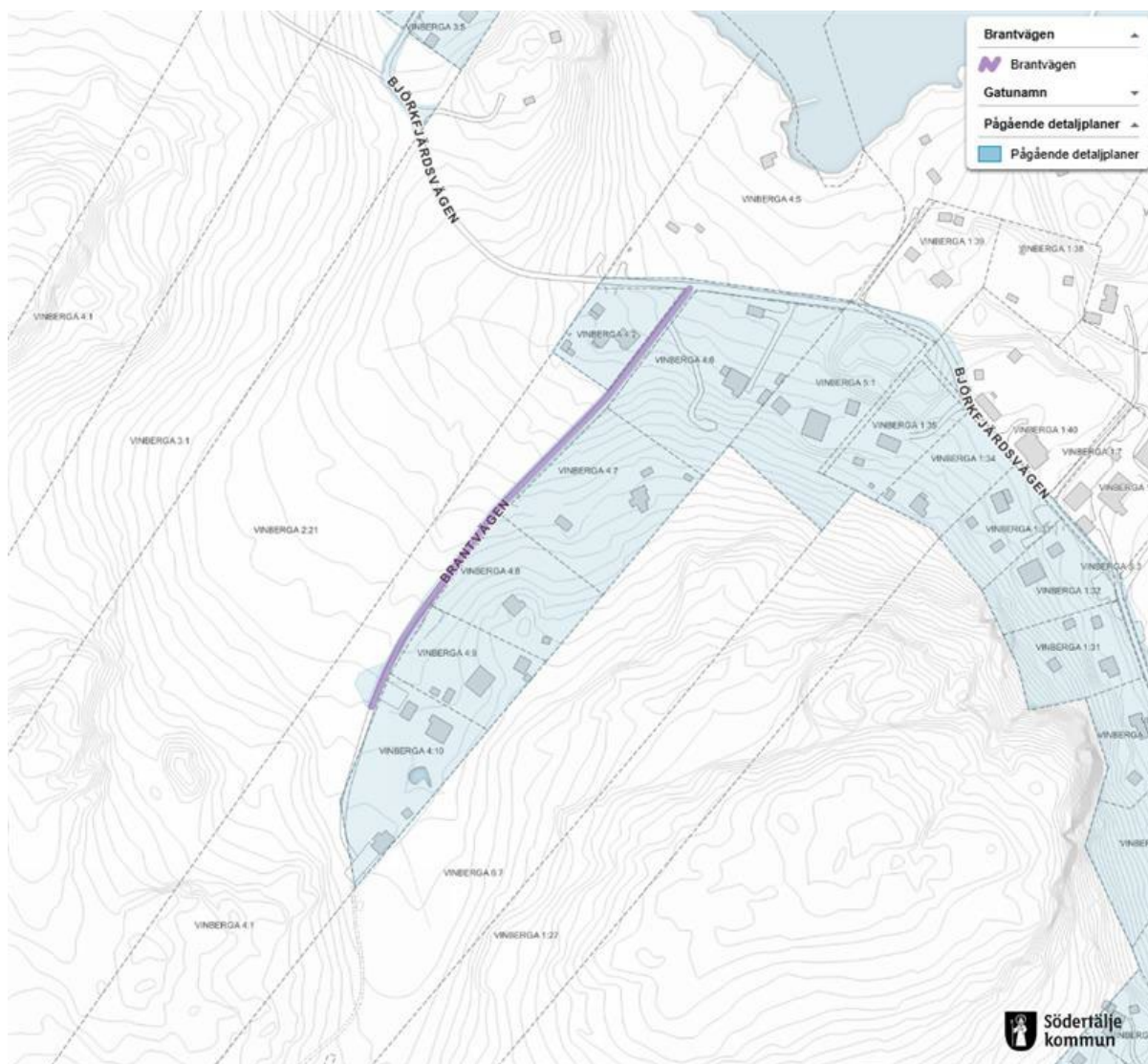
Figur 139 Där Högholmsvägen ansluter mot Sandviksvägen ansluter den planerade gång- och cykelvägen. Markområdet planläggs som allmän plats (GATA<sub>2</sub>) med kommunalt huvudmannaskap.

#### Brantvägen

Från Björkfjärdsvägen ansluter Brantvägen och utgör angöringsväg för fastigheterna längs med vägen. Vägen är belägen inom fastigheten Vinberga 4:1 och utgör allmän plats enligt gällande byggnadsplan.

Brantvägen omfattas i dagsläget inte av gemensamhetsanläggning eller vägförening och saknar ansvarig huvudman. De fastighetsägare som är permanentboende längs vägen ansvarar för och delar i dagsläget på kostnader för drift och underhåll enligt uppgifter till planarbetet. Formell rättighet för berörda fastigheter att nyttja vägen som angöringsväg saknas.

Brantvägen saknar idag en vändplats, vilket exempelvis innebär att det saknas möjlighet för sopbilen att vända när den kör in på vägen för att hämta sopor från fastigheterna längs med vägen. Sopbilen behöver därför backa in eller ut från området, vilket innebär problem för trafiksäkerheten och arbetsmiljön.



Figur 140 Brantvägen ansluter från Björkfjärdsvägen och utgör allmän plats enligt gällande detaljplan.

#### Fastighetsrättsliga konsekvenser:

Ett markområde inom Vinberga 4:1 i anslutning till slutet på Brantvägen planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap (GATA<sub>1</sub> i plankartan) för att möjliggöra för att en vändplats ska kunna anläggas, se nedan Figur 141.

En gemensamhetsanläggning föreslås bildas för Brantvägen för att fastställa formell huvudman för vägen, tydliggöra ansvars- och kostnadsfördelning för drift och underhåll samt eventuella anläggningsåtgärder, exempelvis anläggande av vändplats.

Åtgärderna förutsätter att någon berörd sakägare ansöker om förrättning hos lantmäterimyndigheten, som beslutar om inrättande av gemensamhetsanläggning, vilka som ska delta och ersättning för den mark som ska upplåtas. Ersättningsfrågan kan även hanteras genom överenskommelse mellan berörda parter.



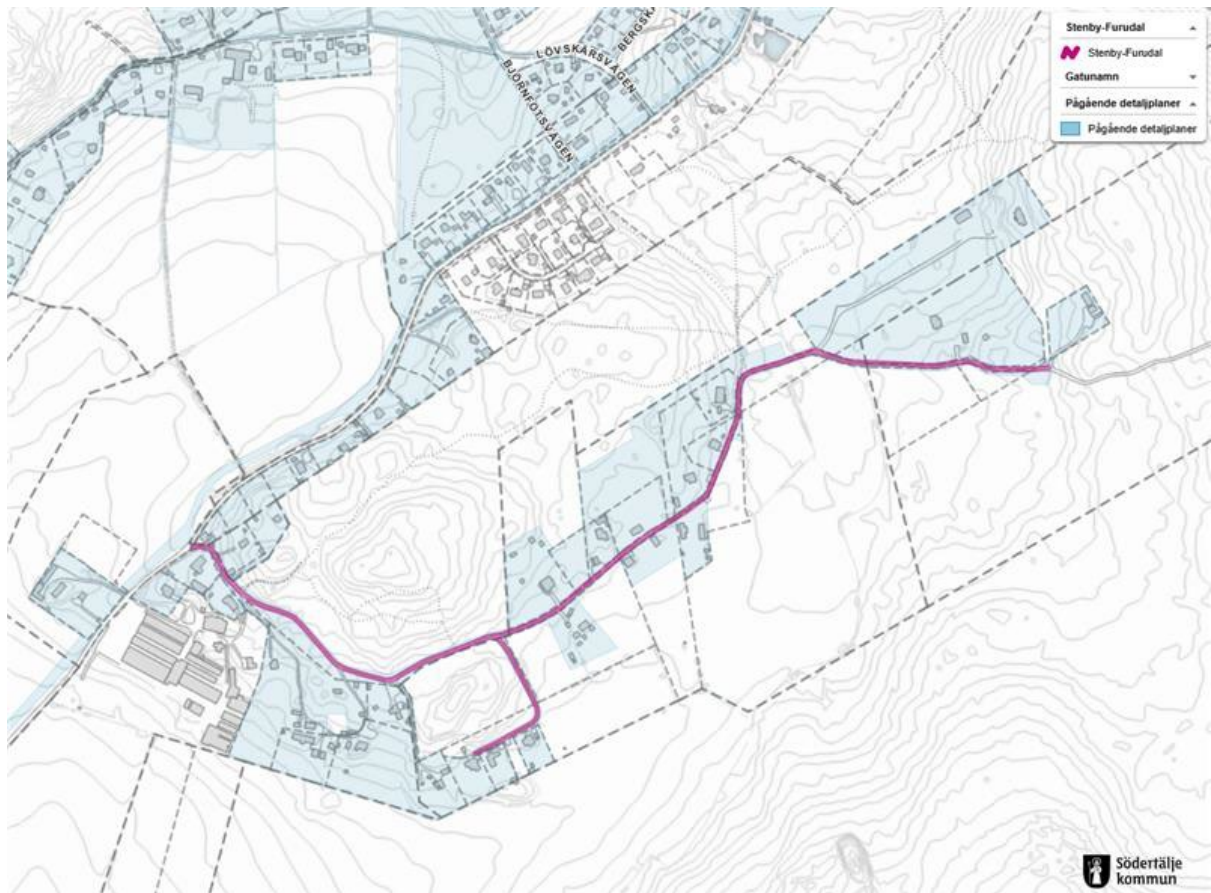
Figur 141 Ett markområde inom Vinberga 4:1 i anslutning till slutet på Brantvägen planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap (GATA<sub>1</sub> i plankartan) för att möjliggöra att en vändplats ska kunna anläggas.

#### Stenby-Furudal

Från Sandviksvägen, i höjd med Norrlöts handelsträdgård, ansluter en lokal väg som leder förbi *Norrlöt*, *Lugnet* och *Rosendal* fram till fastigheten Norrlöt 1:24 i *Furudal*. Vägen löper över flera fastigheter, Norrlöt 1:4, Väsby 1:96 och 1:142, samt marksamfälligheterna Norrlöt S:2 och Väsby S:4.

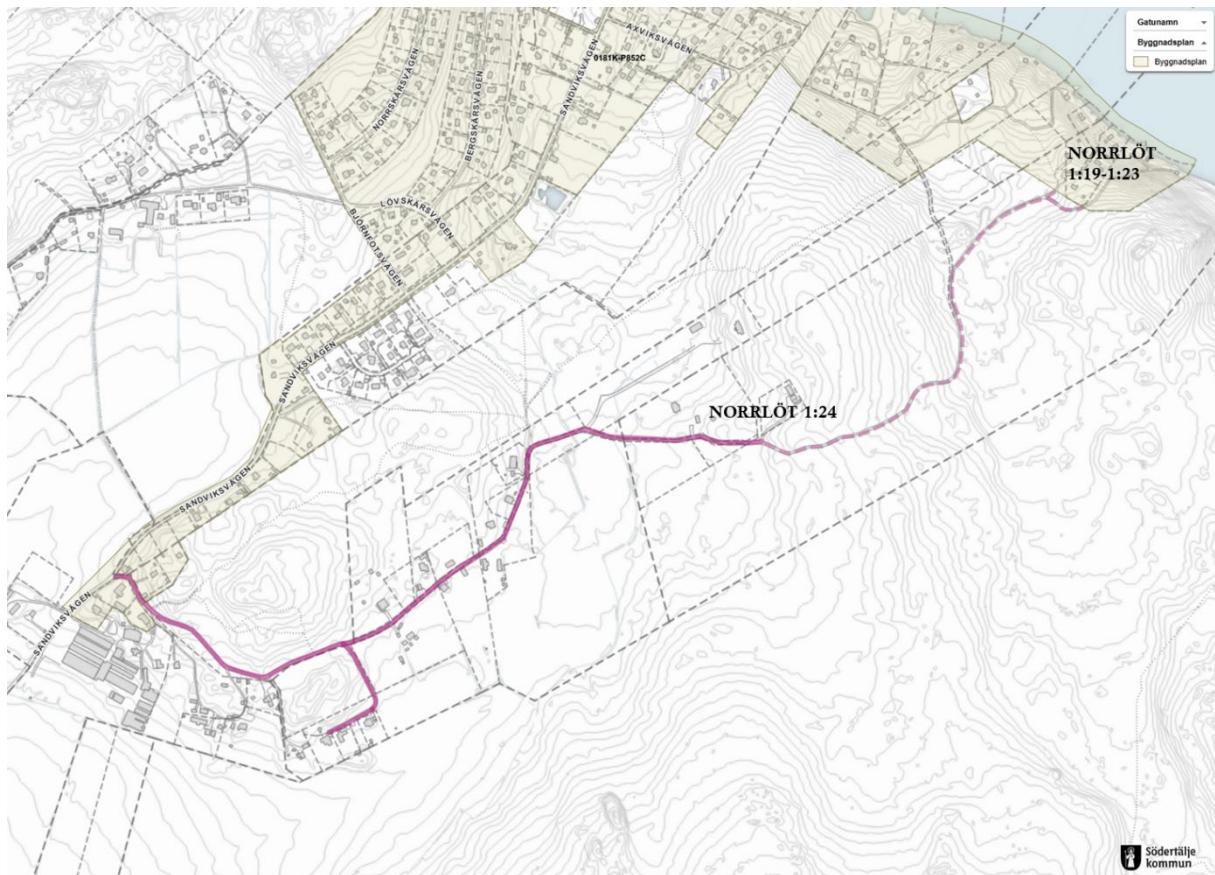
Vägen omfattas i dagsläget inte av gemensamhetsanläggning och saknar formell huvudman, men en informell och ej registrerad vägförening finns, *Stenby-Furudals vägförening*, som ansvarar för drift och underhåll av vägen. I vägföreningens förvaltningsområde ingår även en stickväg som leder fram till fastigheterna Väsby 1:116–1:118, se nedan Figur 142. Det finns servitut för nyttjande av vägområde över samtliga fastigheter. Merparten av vägen berörs av detaljplanen och planläggs som allmän plats (lokalgata) med enskilt huvudmannaskap (GATA<sub>1</sub> i plankartan).

I slutet av vägen vid Furudal saknas idag en vändplats, vilket exempelvis innebär att det saknas säkerställd möjlighet för sopbilen att vända när den kör in på vägen för att hämta sopor från fastigheterna längs med vägen. Sopbilen kan därför behöva därför backa in eller ut från området, vilket innebär problem för trafiksäkerheten och arbetsmiljön.



Figur 142 Intolkad utbredning av Stenby-Furudals vägområde som förvaltas av Stenby-Furudals vägförening.

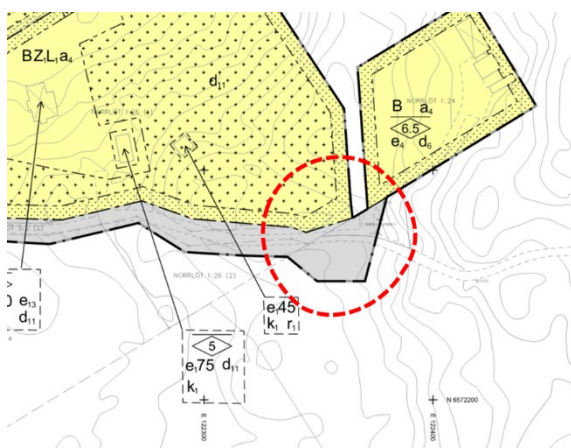
I förlängningen av Furudalsvägen nås fastigheterna Norrlöt 1:19, 1:20, 1:21, 1:22 och 1:23 via en väg över Norrlöt 1:4, se nedan Figur 143. Formell rättighet till nyttjande av vägen saknas.



Figur 143 Stenby-Furudals vägområde markerad med heldragen linje och dess förlängning som leder fram till fastigheterna Norrlöt 1:19-1:23 med streckad linje.

#### Fastighetsrättsliga konsekvenser:

Ett markområde inom Norrlöt 1:4 i slutet på vägen vid Furudal planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap (GATA<sub>1</sub> i plankartan) för att möjliggöra för att en vändplats ska kunna anläggas, se nedan figur.



Figur 144 Ett markområde inom Norrlöt 1:4 i anslutning till slutet på vägen Stenby-Furudal planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap (GATA<sub>1</sub> i plankartan) för att möjliggöra att en vändplats ska kunna anläggas.

En gemensamhetsanläggning kan bildas för vägen för att formellt fastställa huvudmannaskap,

tydliggöra ansvars- och kostnadsfördelning för drift och underhåll samt eventuella anläggningsåtgärder.

Om en gemensamhetsanläggning bildas för vägen kan förslagsvis även vägsträckan i förlängningen av vägen som leder bort till fastigheterna Norrlöt 1:19-1:23 inrättas i gemensamhetsanläggningen alternativt bilda en separat gemensamhetsanläggning eller servitut för att säkerställa rätten till angöringsväg över Norrlöt 1:4. Vägen ligger utanför planområdet.

Åtgärderna förutsätter att någon berörd sakägare ansöker om förrättning hos lantmäterimyndigheten, som beslutar om inrättande av gemensamhetsanläggning, vilka som ska delta och ersättning för den mark som ska upplåtas. Ersättningsfrågan kan även hanteras genom överenskommelse mellan berörda parter.

### **Gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark**

Utöver gemensamhetsanläggningar inom allmän platsmark kan det finnas behov av gemensamhetsanläggningar för andra ändamål inom kvartersmark, exempelvis gemensam sophantering och infartsväg. I detaljplanen finns markreservat för gemensamhetsanläggning inom kvartersmark för angöringsvägar (g<sub>1</sub> i plankartan). Behoven av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark bedöms i övrigt kunna hanteras i samband med lantmäteriförrättning.

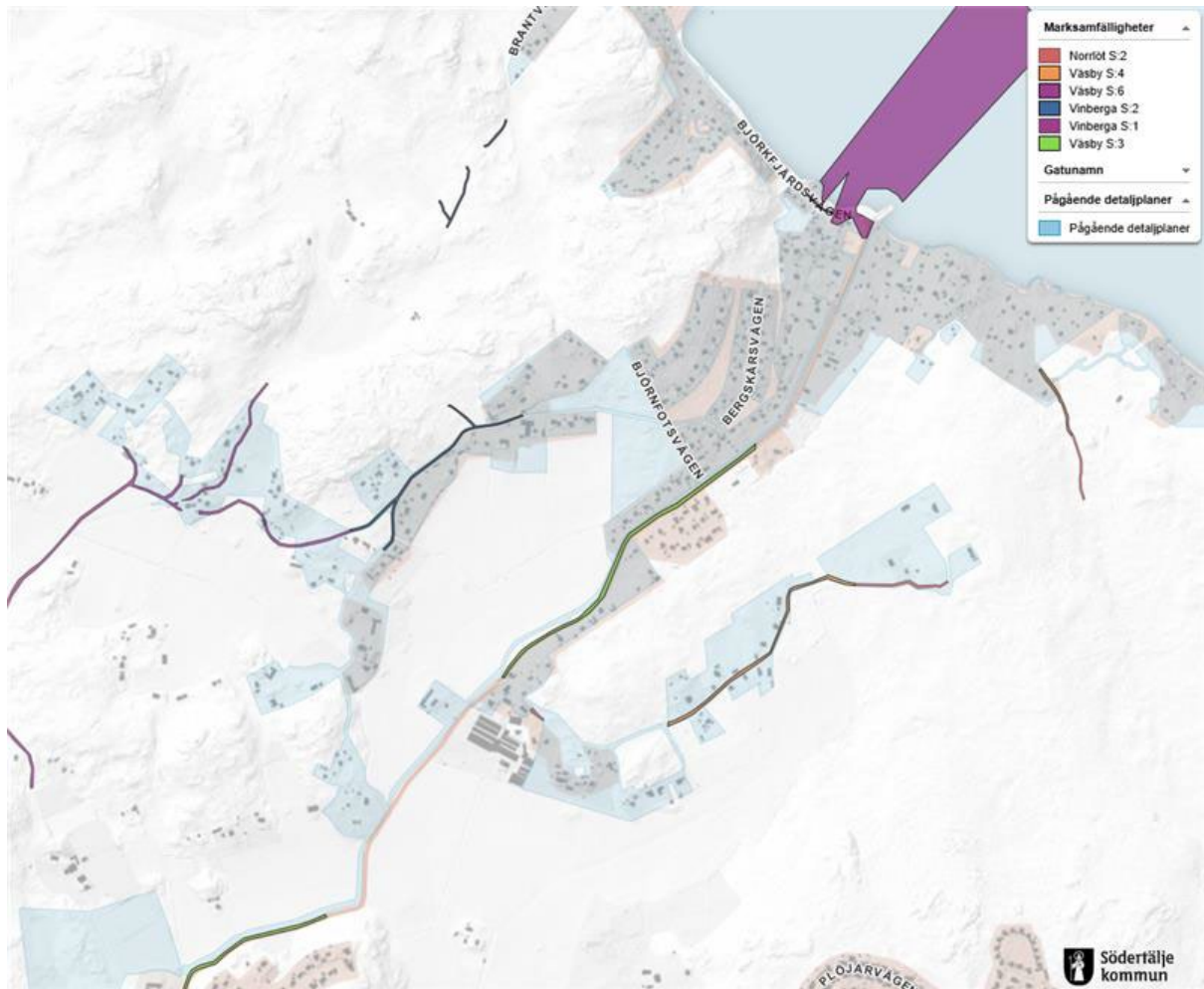
Befintliga gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark inom planområdet redovisas i bilaga 5 – *Fastighetskonsekvenstabell*.

### **Marksamfälligheter**

En marksamfällighet är ett markområde som är till för ett gemensamt ändamål och som ägs gemensamt av flera fastigheter. De flesta marksamfälligheter som finns idag bildades för länge sedan och information i fastighetsregistret kring dessa kan vara bristfällig eller helt saknas. Marksamfälligheter kan ofta ha osäkra fastighetsgränser och i många fall stämmer exempelvis inte fastighetsgränserna för en marksamfällighet för väg med den faktiska sträckningen av vägen, se även rubriken *Osäkra fastighetsgränser*. En bildad marksamfällighet gäller ändå och vid fastighetsbildning (exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering) av en intilliggande fastighet kan en fastighetsbestämning behöva göras av lantmäterimyndigheten för att fastställa marksamfällighetens gränser.

En marksamfällighet påminner till viss del om en gemensamhetsanläggning, som är en annan typ av gemensamt ägande, och kan på samma sätt förvaltas genom antingen delägarförvaltning eller genom en samfällighetsförening.

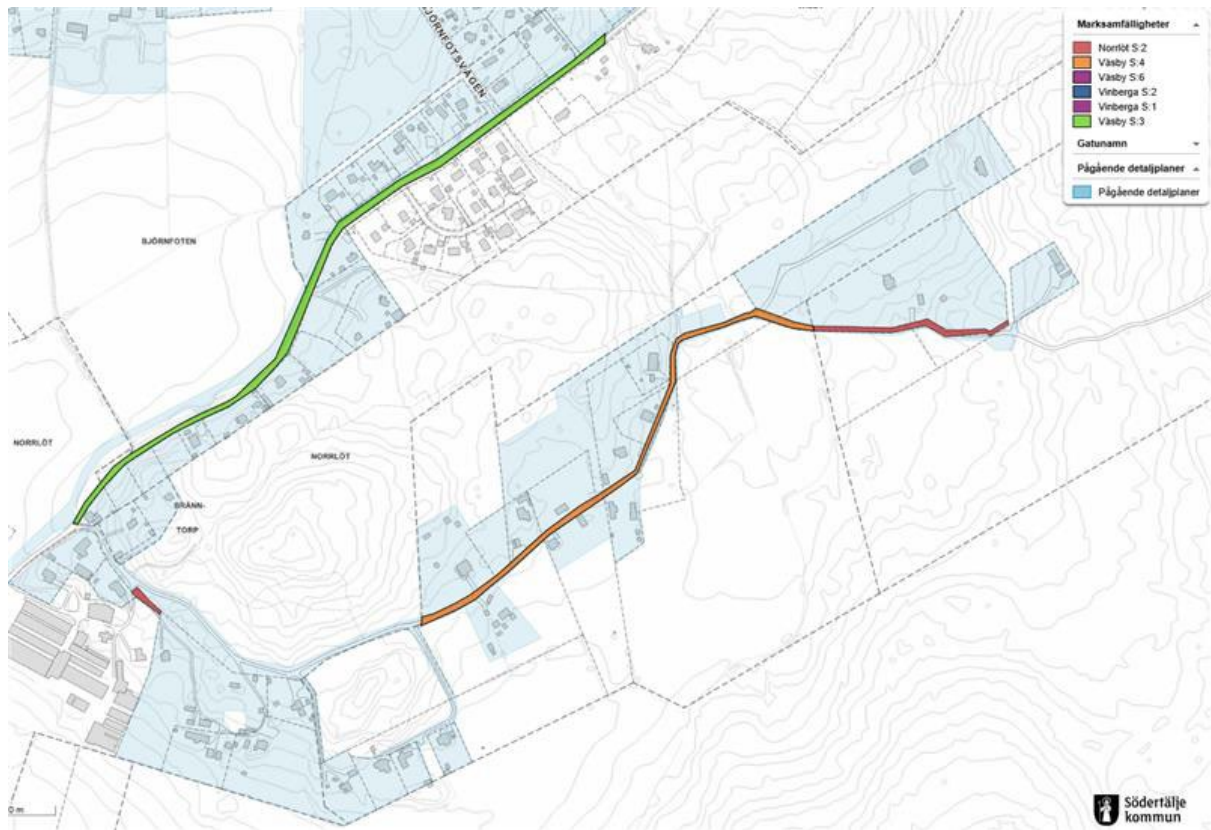
Det finns ett flertal befintliga marksamfälligheter inom planområdet, vilka redovisas nedan. Information om deläggande fastigheter och de fastighetsrättsliga konsekvenserna för respektive marksamfällighet redogörs för i bilaga 5 – *Fastighetskonsekvenstabell*.



Figur 145 Marsamfälligheter inom/i anslutning till planområdet.

### Norrlöt S:2

Norrlöt S:2 utgör en samfällighet för väg och omfattar vägområde. Delar av marsamfälligheten ingår i Furudalsvägen som förvaltas av Stenby-Furudals vägförening, se ovan under rubriken *Förslag till nya gemensamhetsanläggningar inom allmän plats -> Stenby-Furudal, Furudalsvägen*. Samfälligheten har 9 delägande fastigheter.

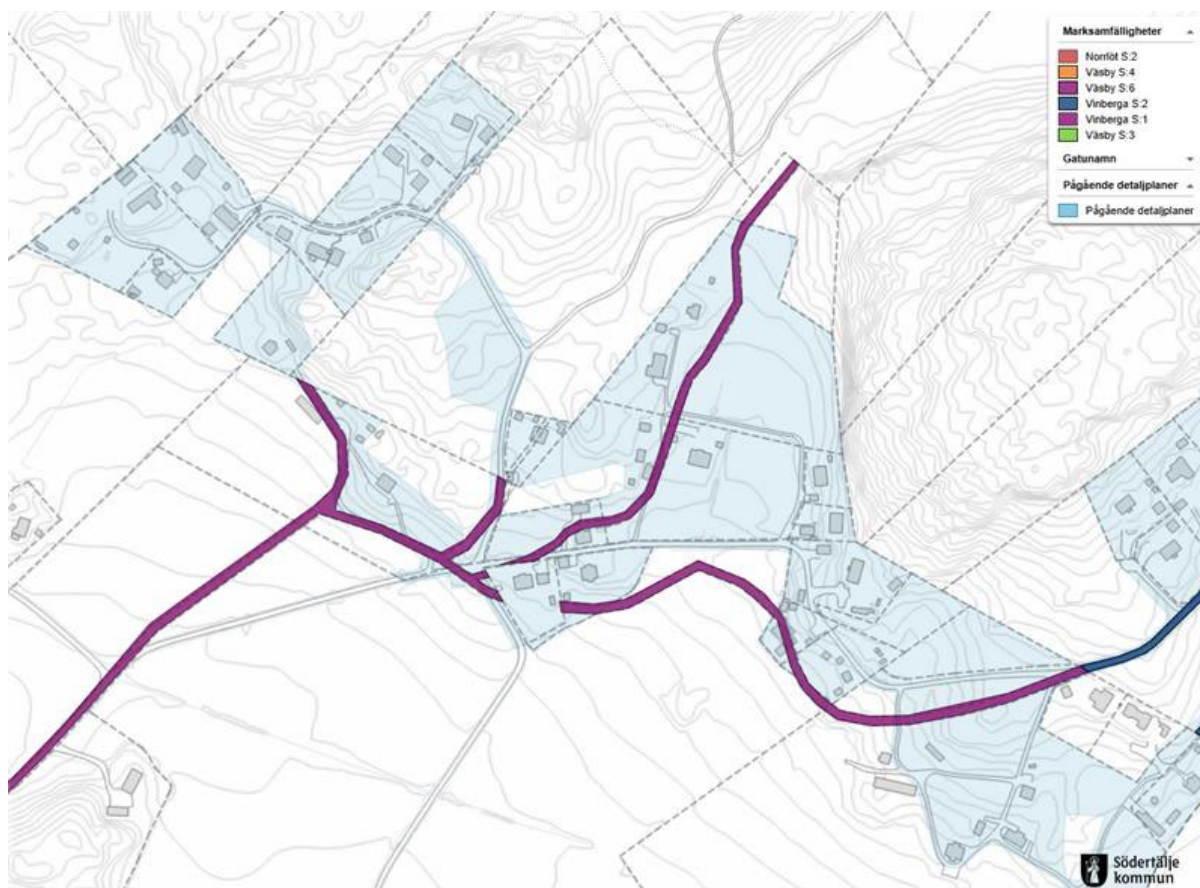


Figur 146 Norrlöt S:2 har två lotter (rödmarkerade) inom planområdet.

### Vinberga S:1

Vinberga S:1 utgör en samfällighet för väg och omfattar vägområde, infartsvägar, lantbruk samt tomtmark för bostäder. Samfälligheten har 9 delägande fastigheter.

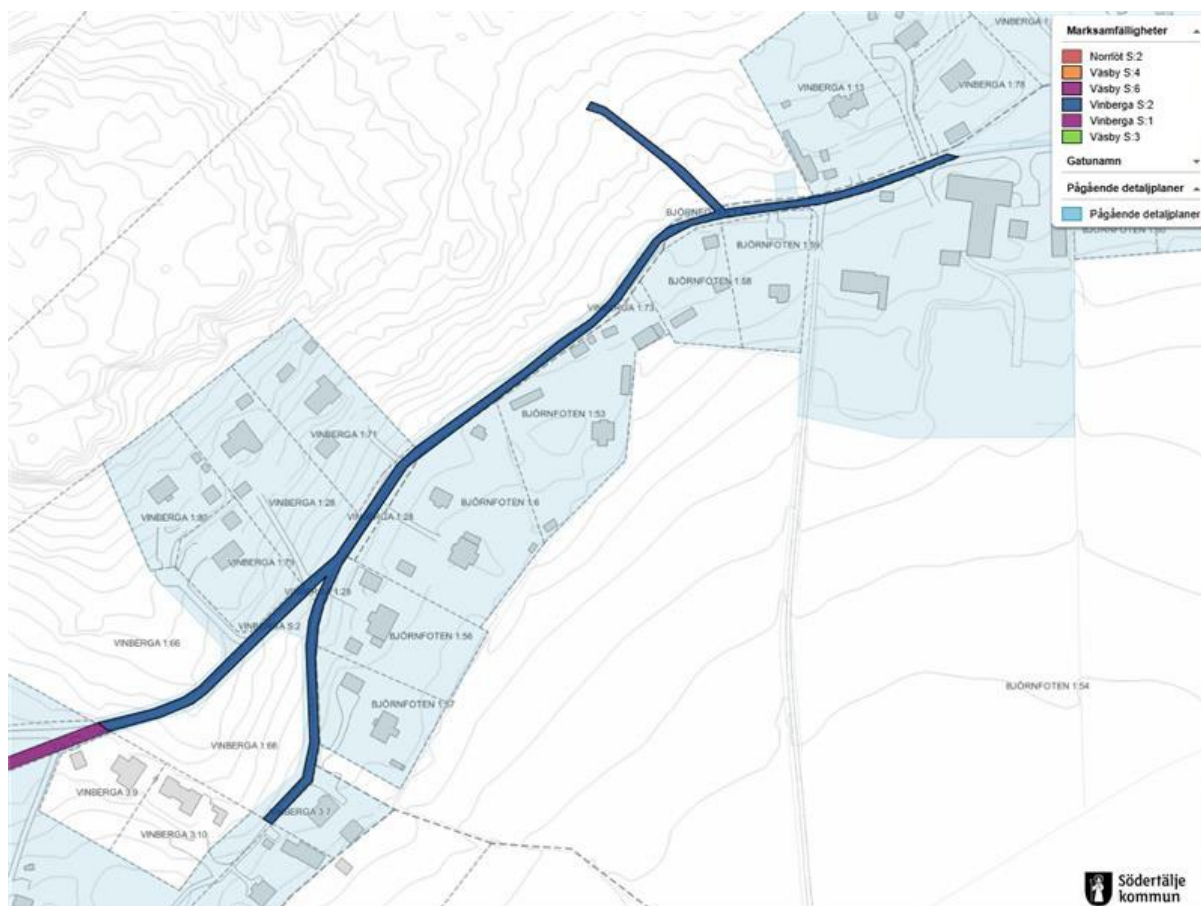
De delar av Vinberga S:1 som inte nyttjas som vägområde föreslås överföras till berörda fastigheter i enlighet med befintlig markanvändning.



Figur 147 Vinberga S:1 har tre lotter (lilamarkerade) inom planområdet.

### Vinberga S:2

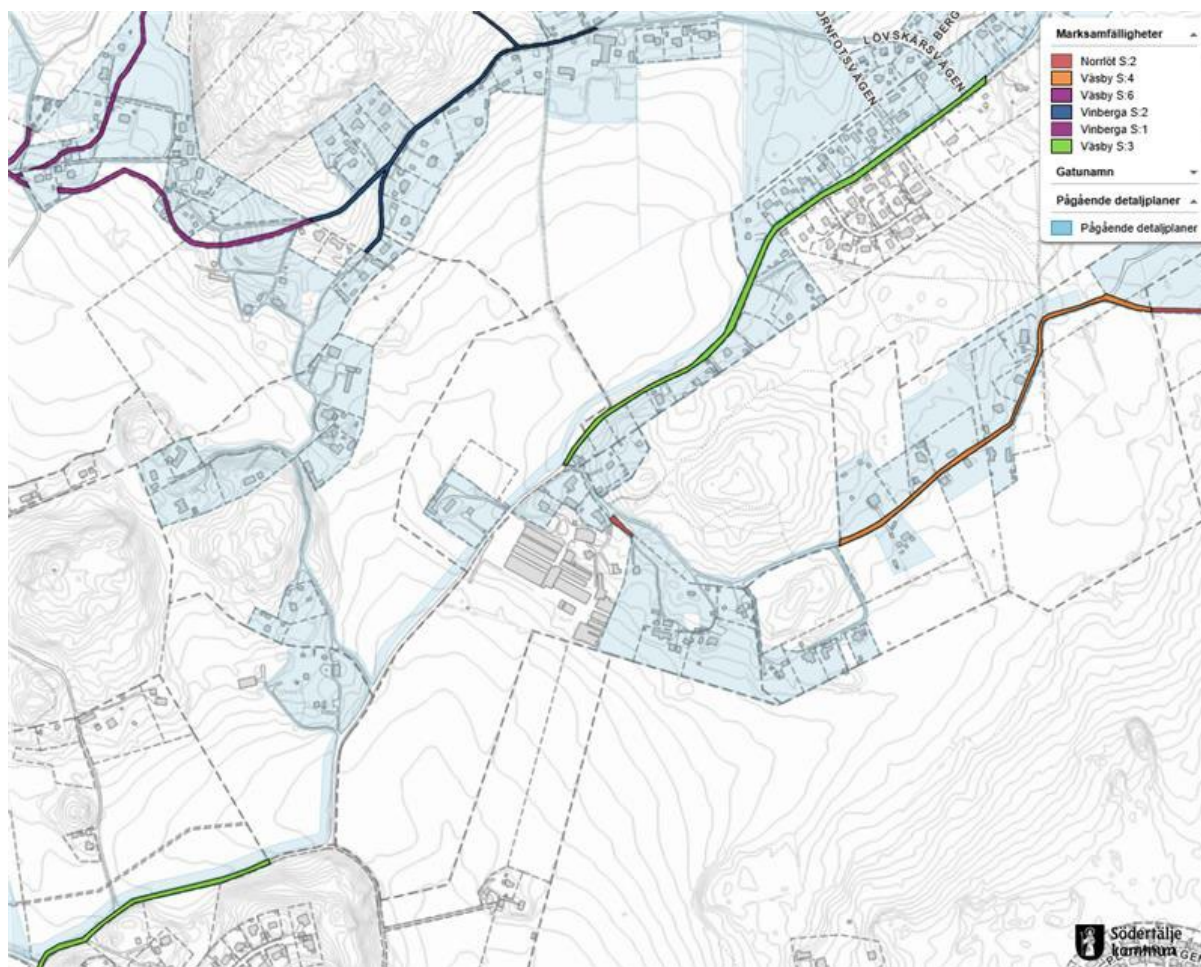
Vinberga S:2 utgör samfällighet för väg och omfattar vägområde. Delar av marksamfälligheten ingår i Lövskärsvägen och är upptagen i Vinberga GA:1, se ovan under rubriken *Befintliga gemensamhetsanläggningar med mera inom allmän plats -> Vinberga GA:1 - Lövskärsvägen*. Samfälligheten har 9 delägande fastigheter.



Figur 148 Vinberga S:2 (blåmarkerad) inom planområdet.

### Väsby S:3

Väsby S:3 utgör samfällighet för väg och är uppdelad på två lotter som bägge omfattas av Sandviksvägens vägområde och är upplåtna med vägrätt till Trafikverket som är väghållare för Sandviksvägen. Samfälligheten har 7 delägande fastigheter.

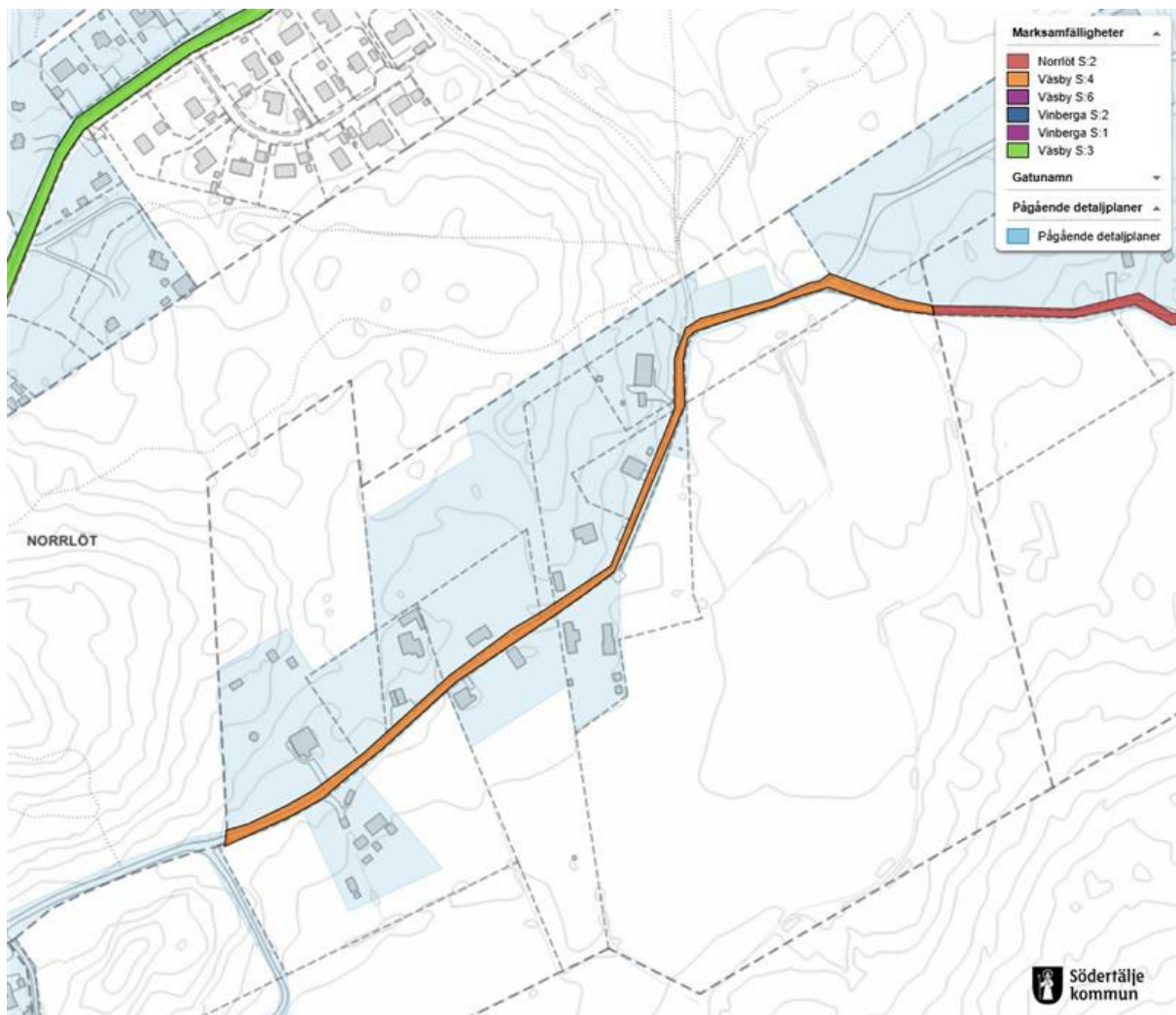


Figur 149 Väsby S:3 har två lotter (grönmarkerade) inom planområdet.

#### **Väsby S:4**

Väsby S:4 utgör samfällighet för väg som tillkom i laga skifte 1855 och är uppdelad på två lotter. Väsby S:4 (2) ligger utanför planområdet men Väsby S:4 (1) ligger innanför planområdet och omfattar del av vägområdet tillhörande Stenby-Furudals vägförening, se ovan under rubriken *Gemensamhetsanläggningar -> Stenby-Furudal, Furudalsvägen*.

Väsby S:4 har 8 delägande fastigheter, varav kommunen är en delägare som fastighetsägare till Väsby 1:88. Det finns ingen samfällighetsförening bildad specifikt för marksamfälligheten som därför formellt förvaltas genom delägarförvaltning av delägande fastigheter. Väsby S:4 utreddes av Lantmäteriet 2018.

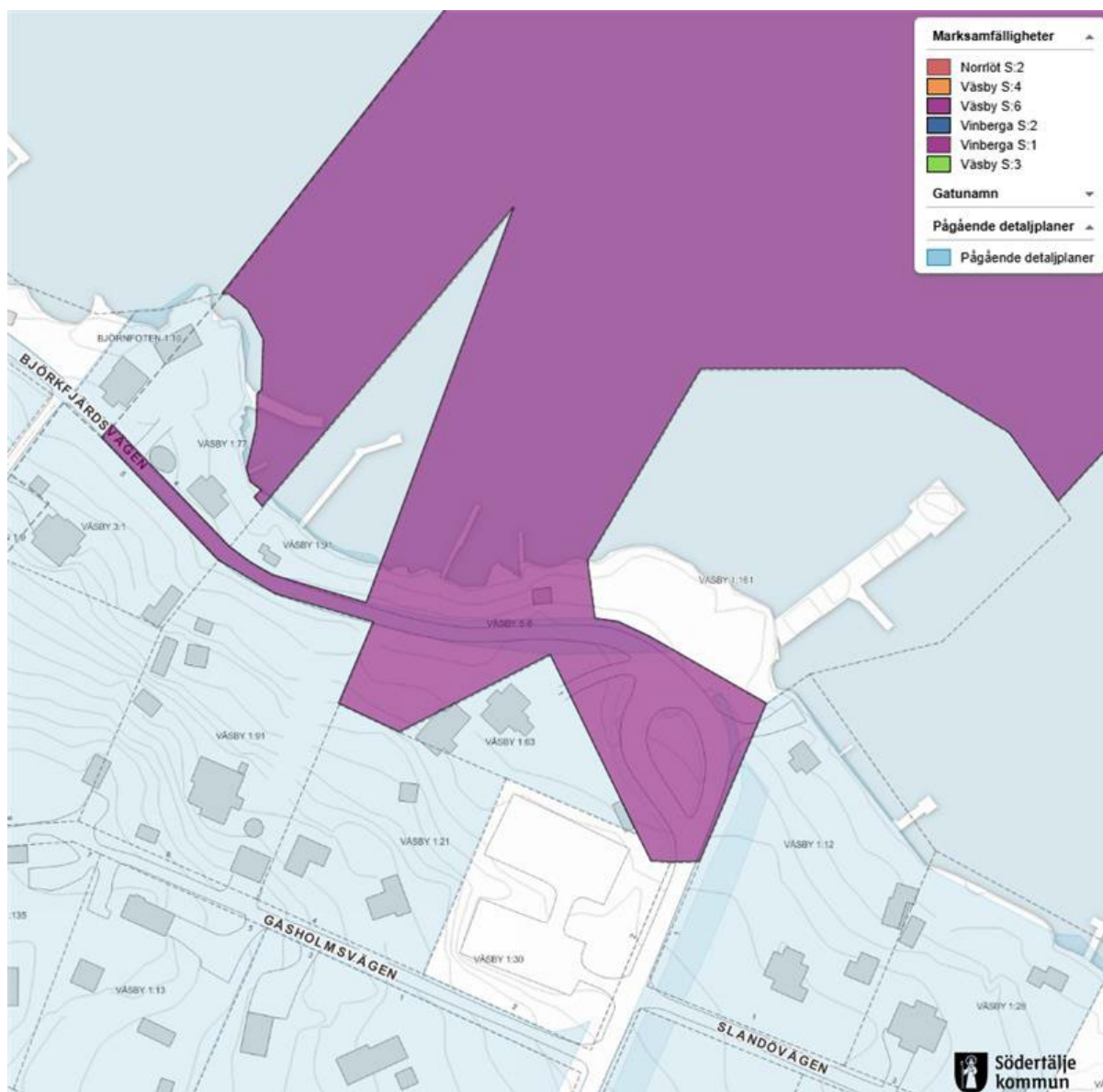


Figur 150 Väsby S:4 (orangemarkerad) inom planområdet.

### Väsby S:6

Väsby S:6 utgör enligt ursprungligt ändamål samfällighet för lastageplats som tillkom i laga skifte 1855 och som omfattar del av Sandviksvägens vägområde vid ångbåtsbryggan, del av Björkfjärdsvägen och intilliggande vattenområde. Det ursprungliga syftet som lastageplats fyller inte längre någon funktion.

Samfälligheten har 7 delägande fastigheter, varav kommunen är en delägare som fastighetsägare till Väsby 1:88. Någon aktiv förvaltning av samfälligheten finns inte, enligt inkomna uppgifter i planarbetet, och delar av samfälligheten är upplåten till Vinberga GA:1, se ovan under rubriken *Gemensamhetsanläggningar -> Vinberga GA:1*, samt till Trafikverket som är väghållare för Sandviksvägen.



Figur 151 Väsby S:6 (lilamarkerad) inom planområdet.

## Servitut

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

Inom planområdet finns ett flertal befintliga officialservitut och inskrivna avtalservitut för olika ändamål, exempelvis vägar, ledningar och brunnar med mera. Dessa redogörs för i bilaga 5 – *Fastighetskonsekvenstabell*.

Inom planområdet kan nya servitut behöva bildas för att exempelvis säkerställa rättighet till

angöring för enskilda fastigheter eller serviser till ledningsnätet i samband med bildande av nya fastigheter som möjliggörs av detaljplanen. I detaljplanen finns även markreservat för slänt för allmännyttig gång- och cykeltrafik ( $x_1$  i plankartan), vilka är möjliga att säkra genom exempelvis inrättande av servitut.

## Ledningsrätt

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten efter ansökan från ledningsägaren med stöd av ledningsrättslagen (1973:1144).

Markområden som kan behöva tas i anspråk för ledningsdragning och tillhörande anläggningar på kvartersmark omfattas av markreservat i detaljplanen för allmännyttiga underjordiska ledningar ( $u_1$  i plankartan) samt E-områden ( $E_1$  och  $E_2$  i plankartan). Åtkomst till dessa markområden är möjliga att säkra genom exempelvis ledningsrätt.

Telge Nät AB avser att ansöka om ledningsrätt för att säkerställa rätten att bygga ut och långsiktigt underhålla ledningsnätet för vatten, spillvatten och el med tillhörande anläggningar till planområdet. Övriga ledningshavare svarar själva för att säkerställa erforderliga rättigheter för sitt ledningsnät genom exempelvis ledningsrätt.

Inom planområdet finns följande befintliga ledningsrätter:

0181K-13/1989.1 för starkström till förmån för Telge Energi AB

0181K-81/2002.1 för elektrisk starkströmsledning till förmån för Telge Energi AB

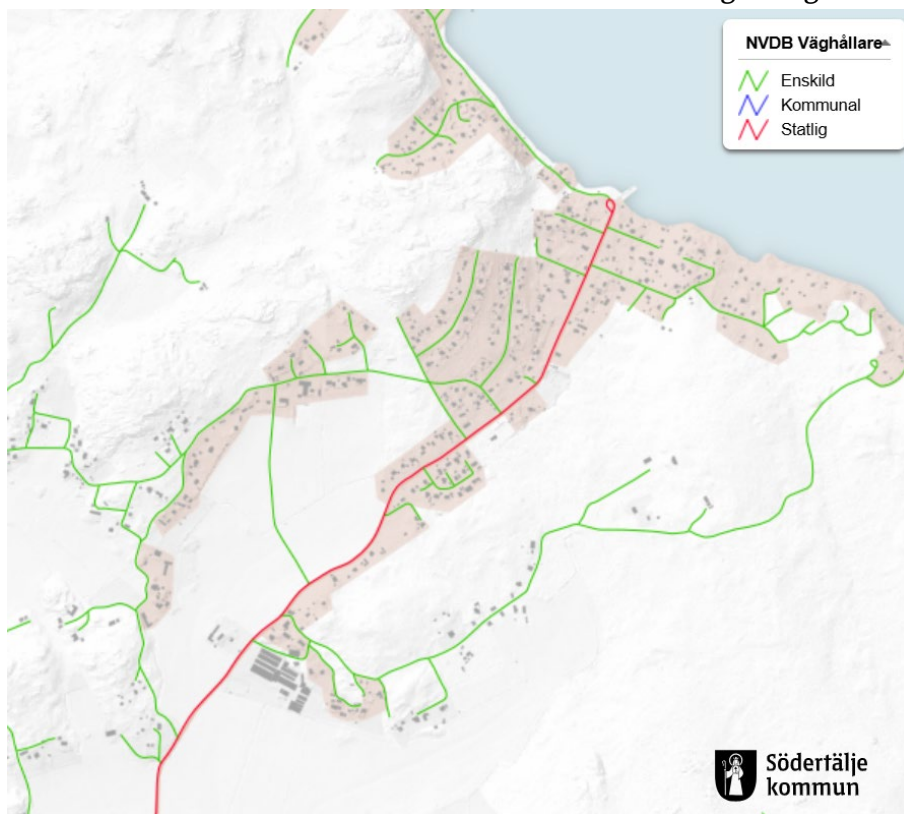
I bilaga 5 - *Fastighetskonsekvenstabell* redogörs för vilka fastigheter som belastas av befintliga ledningsrätter inom planområdet.

## Vägrätt

Vägrätt avser en rättighet för en väghållare att med stöd av väglagen (1971:948) ianspråka mark, eller annat utrymme, som behövs för allmän väg. Vägrätt uppkommer genom att en vägplan fastställs eller genom skriftlig överenskommelse. Vägrätt kan även uppkomma genom att beslut tas om förändring av enskild väg till allmän.

Trafikverket är väghållare för Sandviksvägen (väg 527), se nedan Figur 152, som innehas med vägrätt. I gällande byggnadsplan för Sandviken (0181K-P852C) fastställdes ett tolv meter brett vägområde (allmän platsmark, VÄG), som innebar att intilliggande tomtmark delvis planlades som allmän plats. Vägen har dock aldrig breddats i enlighet med vad som möjliggörs av vägområdet, varpå intilliggande markområden oförändrat kunnat nyttjas av berörda fastighetsägare som kvartersmark. Någon ersättning för de markområden som planlades som allmän platsmark har därför inte heller utgått. Om Trafikverket i framtiden skulle behöva ta i

anspråk dessa markområden för vägutbyggnad sker det genom upplåtelse med vägrätt. Ersättning för markintrång vid ianspråktagande av markområde hanteras genom överenskommelse mellan Trafikverket och berörda fastighetsägare.



Figur 152 Trafikverket är vaghållare och innehar vägrätt för Sandviksvägen (väg 527), se rödmarkerad sträcka (källa: NVDB).

## Övriga rättigheter

Utöver inskrivna servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar kan även andra rättigheter finnas, exempelvis nyttjanderätter eller oinskrivna avtalsservitut. Även sådana rättigheter är gällande och i samband med lantmäteriförrättning kan dessa behöva utredas.

Upplåtelse av mark för elnätsträckning inom Telge Nätets område för nätkoncession inom berörda fastigheter regleras enligt allmänna villkor för elnät, se [www.telge.se/elnet](http://www.telge.se/elnet).

## Allemansrätten

### Rättigheter och skyldigheter

Allemansrätten är den begränsade rätt var och en har att använda annans fastighet i både mark- och vattenområden, främst genom att färdas över den, åtminstone till fots, och under en mindre tid uppehålla sig där. Rätten gäller även om man inte äger eller den som bestämmer över fastigheten har samtyckt till att marken används på sådant sätt. Allmänheten får dock inte ta sig sådana friheter att markägaren tillfogas någon olägenhet eller skada. I omfattande mening får inte hemfriden och markägarens ekonomiska intressen överträdas.

### **Skyltar med syfte att utestänga allmänheten**

Det krävs ett myndighetsbeslut för att förhindra allmänheten att passera ett visst område som annars skulle omfattas av allemansrätten. Skyltar med syfte att utestänga allmänheten från mark- eller vattenområden som omfattas av allemansrätten (exempelvis ”*privat område*”, ”*privat badplats*”, ”*tillträde förbjudet*” etcetera) får inte heller uppföras utan tillstånd från kommunen. Skyltar med syfte att varna för fara får däremot sättas upp (se 5 § lag med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning).

Om skylt uppförs utan laglig rätt riskeras föreläggande om att ta bort den obehöriga skylten (se 5 § lag med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning).

### **Utnyttjande av enskilda anläggningar**

I anslutning till planområdet finns grönområden som omfattar gemensamma anläggningar av allmän karaktär, exempelvis badplatser, lekplatser med mera. Utanför detaljplanlagda områden eller områden som är planlagda som allmän plats med enskilt huvudmannaskap ansvarar den enskilda fastighetsägaren, eller rättighetshavaren, för sådana anläggningar. Alternativt om en gemensamhetsanläggning finns bildad så ansvarar de deltagande fastighetsägarna gemensamt för den berörda anläggningen. Det kan för såväl boende som tillfälliga besökare upplevas otydligt vem som äger rätt att utnyttja sådana enskilda anläggningar som är till för gemensamma ändamål.

Allemansrätten innebär att allmänheten inte får hindras från att exempelvis gå på vägar om det inte finns ett annat lämpligare alternativ eller att vid enstaka tillfällen nyttja en badplats, men innebär inte en rätt att fritt nyttja enskilda anläggningar, att vistas på någon annans anläggning under en längre tid eller nyttja denna på sådant sätt att det på något sätt leder till slitage. Det är fastighetsägaren/rättighetshavaren eller, vid förekommande fall, delägarna i en gemensamhetsanläggning som ansvarar för och bekostar anläggning, drift och underhåll av anläggningar som inte omfattas av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

### **Strandskydd**

Generellt råder strandskydd inom 100 meter från strandkanten både på land och i vattenområdet.

I gällande byggnadsplan för Sandviken (0181K-P852C) är strandskyddet upphävt för kvartersmark men bibehållet inom allmän platsmark.

I samband med aktuell planläggning av Sandviken - etapp 2 föreslås den del av byggnadsplanen (0181K-P852C) som berörs av gång- och cykelväg samt gångväg, inklusive intilliggande markreservat (x<sub>1</sub> i plankartan), att hävas. När en detaljplan upphävs återinträder strandskyddet. Även detaljplan för Väsby 1:29 m.fl. (0181K-P1283A) föreslås hävas och ersättas med ny detaljplan. Även inom detta planområde återinträder strandskyddet.

För område som planläggs för gång- och cykelväg (CYKEL, GÅNG och GATA<sub>2</sub> i plankartan) samt

tillhörande markreservat för slänt för allmännyttig gång- och cykeltrafik ( $x_1$  i plankartan) föreslås strandskyddet upphävas för att tillgodose ett allmänt angeläget intresse, utbyggnad av gång- och cykelväg. Berörda områden markeras med bestämmelserna  $a_5$  och  $a_6$  i plankartan.

## 5.4 Ekonomiska frågor

### Projektekonomi

Kommunen bekostar framtagande av detaljplan och nödvändiga utredningar och planavgift tas ut av fastighetsägare inom planområdet efter att de beviljats bygglov för byggrätter som tillskapas i detaljplanen. Grunderna för hur planavgiften ska beräknas och i vilka fall planavgift ska tas ut anger i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Gällande plantaxa finns tillgänglig på kommunens hemsida, [www.sodertalje.se](http://www.sodertalje.se).

Kommunens rätt ta ut planavgifter för att täcka kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser regleras enligt 12 kapitlet 9 § plan- och bygglagen.

Med anledning av artskydd för fågel kommer kommunen ansvara för och bekosta att sätta upp fågelholkar på kommunal mark i området samt ansvara för och bekosta framtida skötsel av dessa.

### Bygglövsavgift

Stadsbyggnadsnämnden och kommundelsnämnderna får ta ut avgifter för beslut om bygglov, marklov och rivningslov med mera enligt 12 kapitlet 8 § plan- och bygglagen. Bygglövsavgift betalas av respektive fastighetsägare vid ansökan om bygglov för att utnyttja den byggrätt som medges i detaljplanen. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Den gällande bygglovtaxan finns tillgänglig på kommunens hemsida, [www.sodertalje.se](http://www.sodertalje.se).

### Kostnader för lantmäteriförrättningar

Lantmäterimyndigheten tar ut kostnader för förrättningar.

Södertälje kommun bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras för att kunna genomföra den planerade gång- och cykelvägen med kommunalt huvudmannaskap (CYKEL, GÅNG och GATA<sub>2</sub> i plankartan).

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, till exempel avstyckning och fastighetsreglering, bekostas av den fastighetsägare som har nytta av åtgärden.

### Kostnader för allmän platsmark

Åtgärder inom allmän platsmark genomförs och bekostas av respektive huvudman.

### **Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap**

Inom planområdet är kommunen huvudman för den planerade gång- och cykelvägen längs med Sandviksvägen (CYKEL, GÅNG och GATA<sub>2</sub> i plankartan) och svarar för kostnader avseende utbyggnad och framtida drift- och underhåll.

### **Allmän plats med enskilt huvudmannaskap**

Åtgärder inom allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap (GATA<sub>1</sub> i plankartan) bekostas av respektive huvudman. Där allmän platsmark omfattas av gemensamhetsanläggning bekostas åtgärderna gemensamt av de fastighetsägare som deltar i gemensamhetsanläggningen utifrån fastställda andelstal enligt anläggningsbeslutet. I dessa kostnader ingår bland annat kostnader för utförande av anläggningen, ersättningar för ianspråktagande av mark och kostnader för lantmäteriförrättningar.

För allmän platsmark som ej omfattas av gemensamhetsanläggning eller annan motsvarande gemensam förvaltning (exempelvis tomtägarförening) bör sådan lämpligen bildas för att tydliggöra ansvars- och kostnadsfördelning. Alternativt kan, där så är lämpligt, befintliga gemensamhetsanläggningar utökas för att omfatta oreglerad allmän platsmark. Lantmäterimyndigheten beslutar om att bilda och/eller ompröva en gemensamhetsanläggning utifrån en lämplighetsbedömning i varje enskilt fall.

Befintliga gemensamhetsanläggningar för allmän platsmark kan behöva omprövas av lantmäterimyndigheten för att exempelvis lyfta in angränsande vägsträckor som inte omfattas av gemensamhetsanläggning eller utöka antalet deltagande fastigheter. Detsamma gäller i de fall vägstandarderna behöver öka genom exempelvis utbyggnad av vändplaner, breddning av vägområde eller utbyggnad av belysning. Det är även viktigt att andelstalen är korrekta för att *uttaxering*, dvs. inhämtning av medlemsavgifter, från samtliga medlemmar ska kunna säkerställas.

Lantmäterimyndigheten kan i vissa fall även behöva utreda befintliga marksamfälligheter och klarlägga osäkra gränser genom fastighetsbestämning.

Fastighetsägare som har en tillfart som inte ingår i det gemensamma gatunätet svarar själva för kostnader avseende anläggande och drift av den privata vägen.

Kostnaderna för utförande av åtgärder inom allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap som möjliggörs av detaljplanen har inte beräknats då det är osäkert vad som kommer utföras och när det kan bli aktuellt. Om det finns intresse från berörda väg- och samfällighetsföreningar kan förbättringsarbeten av befintliga väganläggningar ske samordnat med Telge Nätets anläggningsarbeten med vatten- och spillvattenledningar. Respektive väg- och samfällighetsförening svarar för alla kostnader för eventuellt förbättringsarbete av väganläggningarna. Genomförandeavtal som reglerar villkoren för detta behöver då träffas med Telge Nät.

Det finns möjlighet för enskilda väghållare att söka statligt bidrag för enskilda vägar enligt

Förordning (1989:891) om statsbidrag till enskild väghållning. Ansökan om bidrag ställs till Trafikverket som prövar om rätt att erhålla bidrag finns. Bidrag kan lämnas för vägar som inte är av obetydlig längd och som tillgodoser ett kommunikationsbehov för de fast boende, näringslivet eller det rörliga friluftslivet, samt för vägar som är av väsentlig betydelse såsom genomfartsvägar eller uppsamlingsvägar för fritidsbebyggelse. Bidrag kan omfatta kostnader för byggande och drift av vägar samt även förrättningskostnader för fastställande av nya grunder för fördelning av kostnader för vissa gemensamhetsanläggningar. Vaghållare som erhåller statligt vägbidrag erhåller även bidrag från kommunen.

### **Kostnader för markåtkomst**

Fastighetsägare som upplåter alternativt avstår mark för allmän plats och/eller allmänna ledningar har rätt till ersättning. För allmän plats med kommunalt huvudmannaskap erhåller berörda fastighetsägare ersättning av kommunen. För allmän plats med enskilt huvudmannaskap som upplåts för gemensamhetsanläggning erhåller berörda fastighetsägare ersättning från de fastighetsägare som ska delta i gemensamhetsanläggningen. Kostnader för markåtkomst hanteras inom lantmäteriförrättningen. Berörda fastighetsägare kan antingen komma överens om vilken ersättning som ska utgå eller så tar lantmäterimyndigheten fram en värdering genom värdering till grund för beslut om ersättning.

Ersättning för markåtkomst genom ledningsrätt för allmänna ledningar inom allmän platsmark och kvartersmark bestäms antingen i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med berörda fastighetsägare. Ledningsägare som erhåller ledningsrätt betalar ersättning till ägare av de fastigheter som upplåter mark med ledningsrätt.

Vid frivilliga upplåtelse av markområden genom exempelvis avtalsservitut regleras ersättningen genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare.

När lantmäterimyndigheten tar fram en värdering till grund för beslut om ersättning för markåtkomst avseende mark för allmänna platser görs det enligt samma principer som vid expropriation. Det innebär att ersättningen ska motsvara den marknadsvärdeminskning som uppstår i samband med upplåtelsen eller överlåtelsen. Därutöver tillkommer ett tillägg om 25 procent på ersättningen.

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

Planområdet kommer anslutas till kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Telge Nät, huvudmannen för det allmänna vatten- och spillvattennätet i Södertälje kommun, bekostar utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningar fram till förbindelsepunkten, som normalt upprättas vid respektive fastighetsgräns. Telge Nät ansvarar för och bekostar bildande av ledningsrätt och annan nödvändig markåtkomst.

Anläggningsavgift för framdragning av servisledningar samt upprättande av förbindelsepunkt tas ut av Telge Nät enligt vattentjänstlagen (2006:412) och av Södertälje kommun fastställd VA-taxa. Avgiften tas ut för att täcka nödvändiga kostnader för framdragning av det allmänna vatten- och spillvattennätet. Avgifter enligt denna taxa ska betalas av ägare till de fastigheter

som omfattas av ledningsnätets verksamhetsområde. Fastighetsägare till obebyggda tomter betalar del av full anläggningsavgift. Resterande belopp betalas när fastigheten bebyggs.

Avgiftsskyldighet för fastighetsägaren inträder när huvudmannen upprättat förbindelsepunkt och informerat fastighetsägaren om detta. Den vid varje tillfälle gällande taxan finns tillgänglig på Telge Näts hemsida, [www.telge.se](http://www.telge.se).

### **Kostnader för dagvattenåtgärder**

Planområdet tas inte in i kommunens verksamhetsområde för dagvatten, då dagvattenavrinning förväntas kunna lösas genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Inga kommunala anslutningsavgifter för dagvatten kommer tas ut. Respektive huvudman för allmän platsmark är ansvarig för fullgod rening av dagvatten enligt kommunens dagvattenpolicy samt enligt miljöbalkens 2 och 9 kapitel. Den enskilda fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom sin fastighet.

Erforderliga dagvattenåtgärder så som förbättring av vägdiken och vägtrummor på allmän platsmark genomförs och bekostas av respektive huvudman. Där den allmänna platsmarken omfattas av gemensamhetsanläggning ansvarar och bekostar ägare till deltagande fastigheter genomförande, samt drift och underhåll, av tillhörande dagvattenanläggningar.

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

Respektive nätägare betalar för anläggande, drift och underhåll av ledningar. Respektive fastighetsägare bekostar eventuell anslutning till fiber, el- och telenät, samt eventuella omläggningar och kompletteringar av befintligt ledningsnät. Kostnader som uppkommer till följd av åtgärd som medför att befintlig ledning behöver flyttas bekostas i regel av den som initierar åtgärden.

### **Skyddsbestämmelser och rivningsförbud**

I en detaljplan kan kommunen ange bestämmelser om rivningsförbud och skyddsbestämmelser för byggnader som är särskilt värdefulla ur historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt hänseende eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. I denna detaljplan omfattas inga byggnader av skyddsbestämmelser men ett flertal fastigheter omfattas av rivningsförbud, se bestämmelsen r<sub>1</sub> på plankartan samt i bilaga 5 - *Fastighetskonsekvenstabell*.

Enligt plan- och bygglagen 14 kap 7 § ska ersättning utgå om rivningsförbudet medför en skada som är betydande i förhållande till värdet på berörd del av fastighet. Den skada som vid rivningsförbud inte kan anses vara betydande är fastighetsägaren alltid skyldig att tåla.

Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningsförbudet medför är betydande i förhållandet till värdet av den berörda delen av fastigheten. Merkostnad för ett fördyrat underhåll utgör inte grund för ersättning. I praktiken är ekonomisk ersättning till fastighetsägare på grund av skyddsbestämmelser eller rivningsförbud mycket ovanligt.

Talan om ersättning ska väckas inom två år från den dag då det beslut som talan grundas på fick/vann laga kraft. En talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden.

### **Varsamhetsbestämmelser**

I en detaljplan kan kommunen ange varsamhetskrav för bebyggelse i enlighet med PBL 4 kap 16 §. Ändringar och tillägg i bebyggelse som omfattas av varsamhetskrav ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas i enlighet med PBL 8 kap 13, 14 och 17 §§. Syftet med varsamhetsbestämmelser är att de i förväg klarlägger vilka särskilda krav som kommer att ställas vid en bygglovsprövning.

I denna detaljplan omfattas ett flertal byggnader som anses ha stor betydelse för områdets kulturmiljö- och miljömässiga sammanhang av varsamhetsbestämmelser (k<sub>1</sub> i plankartan), se även bilaga 5 - *Fastighetskonsekvenstabell*. Varsamhetsbestämmelserna avser endast vanligt underhåll varför pågående markanvändning inte kan anses försvåras.

Varsamhetsbestämmelser ger ingen rätt till ersättning.

### **Avgifter för miljötillsyn**

Kommunen tar ut avgifter för anmälan och ansökan enligt miljöbalken samt för strandskyddsdispens. Den vid varje tillfälle gällande taxa finns tillgänglig på kommunens hemsida, [www.sodertalje.se](http://www.sodertalje.se).

## **5.5 Tekniska frågor**

### **Tekniska utredningar**

Tekniska utredningar som tagits fram för detaljplanen är;

- Naturvärdesinventering inklusive fördjupande utredningar gällande groddjur och fågel
- Arkeologisk utredning
- Kulturmiljöutredning
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Geoteknisk utredning och markteknisk undersökningsrapport
- Miljöteknisk markutredning
- Riskbedömning hästallergener
- Förprojektering gång- och cykelväg inklusive dagvattenutredning

### **Utbyggnad av allmänna vatten- och spillvattenledningar**

I samband med detaljplanens genomförande kommer planområdet anslutas till kommunens verksamhetsområde för allmänt vatten och spillvatten. Telge Nät AB är huvudman för de allmänna vatten- och spillvattenanläggningarna och är ansvarig för att de byggs ut till området, samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisade anslutningspunkter.

Området avses byggas ut med LTA-pumpsystem (Lätt Trycksatt Avlopp), vilket innebär att en LTA-pumpstation installeras inom varje fastighet som ska anslutas. LTA-pumpstationen

består av en tank som är cirka 2,6 meter djup, en pump, automatik och ett larm. Telge Nät tillhandahåller LTA-pumpstationen och ansvarar för installation av pump. Respektive fastighetsägare ansvarar för att installera tanken och för elinstallation och larmsystem fram till LTA-tanken. LTA-tanken övergår till fastighetsägaren som har ansvar för tillsyn och elförsörjning av denna. LTA-pumpen förblir Telge Nätets egendom. Telge Nät ansvarar för kommande utbyte och reparationer av LTA-pumpen orsakat av normalt slitage.

I samband med indragning av vatten och spillvatten möjliggörs även för indragning av ett förenklat brandvattensystem. Telge Nät ansvarar för dialog med Storstockholms brandförsvaret.

Inom planområdet planeras för en pumpstation för det allmänna spillvattennätet inom fastigheten Väsby 1:142. Markreservat för pumpstation säkras i detaljplanen genom E-område (E<sub>2</sub> i plankartan).

Vid markförläggning av vatten- och spillvattenledningar beaktas viktiga värdebärande element i kulturmiljön. Återställning av vägar sker med anpassning till befintligt utförande (grus).

### **Dagvatten**

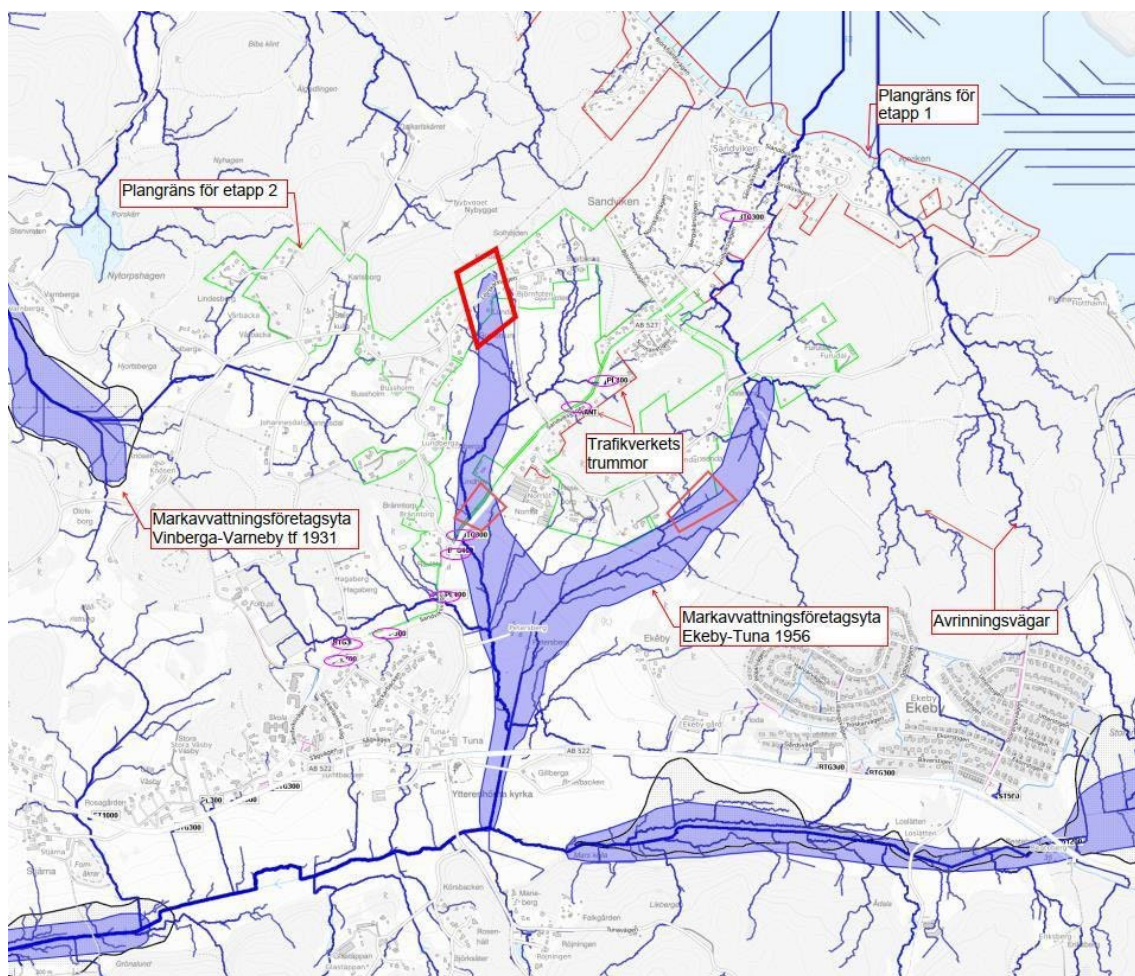
En dagvattenutredning har tagits fram för att utreda möjligheten till omhändertagande av dagvatten inom planområdet. Utredningens slutsatser är att dagvattenhanteringen fortsatt kan lösas med LOD-lösningar för fördröjning och rening.

I samband med förprojektering för den planerade gång- och cykelvägen har även en fördjupad dagvattenutredning tagits fram avseende påverkan på dagvatten från gång- och cykelvägen.

Markavvattningsföretaget *Ekeby – Tuna 1956* berör delar av planområdet, se nedan Figur 153. Det behöver säkerställas att markavvattningsföretaget inte påverkas negativt till följd av detaljplanens genomförande.

Den planerade gång- och cykelvägen passerar genom området för markavvattningsföretaget men bedöms inte medföra någon påverkan då dagvattnet leds genom kulvert.

Infiltrationskapaciteten i gång- och cykelvägens längsgående diken överstiger dimensionerande flöden genom dagvattenavrinning från gång- och cykelvägen. Innan gång- och cykelvägens genomförande bör eventuella konsekvenser ändå tydliggöras och kostnadsfördelning för nödvändiga åtgärder ses över. Om avvattningen till markavvattningsföretaget från planområdet skulle öka till följd av detaljplanens genomförande måste det avtalas med företaget. Det finns flera delägare i markavvattningsföretaget och av dem är Södertälje kommun den största.



Figur 153 Markavvattningsföretaget Ekeby-Tuna 1956. Källa: Dagvattenutredning, Sigma civil, 2023.

### Elledningar, tele och fiber

Koncessionen för elnätet i utredningsområdet innehåller Telge Nät. Många luftledningar i området har lagts ned i mark under 2006–2007. I samband med att VA-ledningar anläggs i området finns det möjlighet att samordna schaktarbeten och gräva ned befintliga luftledningar i samma sträckning som VA-ledningarna förläggs. Ledningssamordning görs mellan berörda ledningsägare i planområdet.

Inom planområdet möjliggörs för 7 transformatorstationer för det allmänna elnätet. Mark för placering av elnätstation planläggs som E-områden i inom planområdet (E<sub>1</sub> i plankartan). Markreservat för allmänna underjordiska ledningar- och elledningar inom kvartermark inom planområdet säkras genom u-områden (u<sub>1</sub> och u<sub>2</sub> i plankartan). I bilaga 5 *Fastighetskonsekvenstabell* redovisas vilka fastigheter som berörs av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar samt E-områden för transformatorstationer.

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

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

Inget E-område eller u-område behövs för tele och fiber.

## Vägar

Detaljplanen möjliggör förbättring av vägstandarderna i området genom att mark för vändplatser och ökade vägbredder planläggs. Hela vägnätet inom planområdet bör ha en standard som säkerställer framkomligheten för sopbilar, utryckningsfordon och fordon för snöhantering och halkbekämpning i området. Alla återvändsgator bör ha godtagbara vändmöjligheter för att exempelvis sopbilen ska kunna hämta sopor vid fastighetsgräns.

Huvudmannen för respektive väg ansvarar för att rusta upp och bygga ut vägnätet där det behövs. Där vägarna omfattas av gemensamhetsanläggning (eller liknande) tas beslut om eventuella standardhöjande åtgärder av deltagande fastigheter eller samfällighetsförening i förekommande fall.

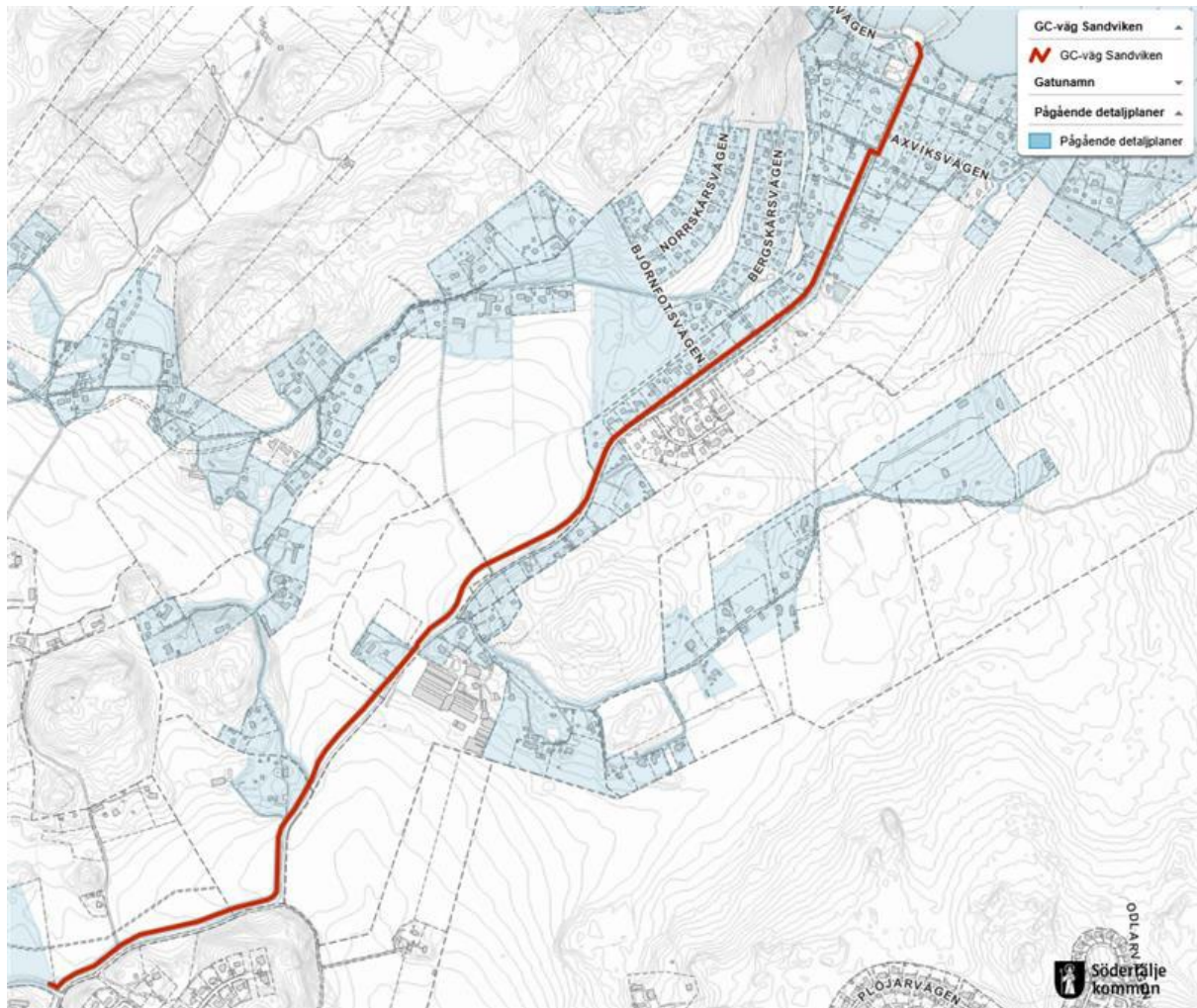
Vatten- och spillvattenledningar planeras huvudsakligen dras fram till fastigheterna i området via det lokala vägnätet genom schaktning. Återställning kommer ske till standard i enlighet med befintlig bärighetsklass (BK) för respektive väg.

Övriga tekniska frågor så som avfall redovisas under rubriken *Teknisk försörjning* ovan.

### Utbyggnad av gång- och cykelväg

En gång- och cykelväg (GC-väg) med kommunalt huvudmannaskap (CYKEL i plankartan) planeras anläggas av Södertälje kommun utmed Sandviksvägen (väg 527), från anslutningen med *Knösens väg* (se ovan under rubriken *Gemensamhetsanläggningar*), där den ansluter till en befintlig kommunal GC-väg som leder ut mot Enhörnaleden (väg 522), fram till Ångbåtsbryggan, se nedan Figur 154. GC-vägen löper längs med norra sidan av Sandviksvägen fram till Högholmsvägen där den byter sida och löper resterande sträcka ut mot Ångbåtsbryggan längs med södra sidan. Där GC-vägen byter sida planeras för en passage över Sandviksvägen. Den sista delsträckan ut mot Ångbåtsbryggan är smalare på grund av utrymmesskäl och betecknas som gångbana (GÅNG i plankartan). Där GC-vägen korsar befintliga vägar med enskilt huvudmannaskap planläggs berörda markområden som gata med kommunalt huvudmannaskap (GATA<sub>2</sub> i plankartan) för att säkerställa kommunens rådighet över hela GC-vägens sträckning och tydliggöra ansvarsfördelning mellan kommunen och berörda vägföreningar/fastighetsägare.

I delar av GC-vägens sträckning planeras vatten- och spillvattenledningar förläggas, vilket möjliggör för en samordnad utbyggnad av GC-vägen och vatten- och spillvattenledningarna mellan Södertälje kommun och Telge Nät. Telge Nät ansvarar för schakt- och ledningsarbeten och erforderlig återställning av marken. Där GC-vägen ska anläggas ovanför vatten- och spillvattenledningarna och ingen återställning ska ske ansvarar i stället Södertälje kommun för ytbeläggning för GC-vägen. Ansvars- och kostnadsfördelning med mera avseende samordningen av GC-vägen och vatten- och spillvattenledningarnas utbyggnad kommer regleras i avtal mellan Södertälje kommun och Telge Nät.



Figur 154 Planerad gång- och cykelväg utmed Sandviksvägen (väg 527).

### Grönstruktur

Grönområden, områden med höga naturvärden och med betydelse för spridnings samband eller som omgärdar fornlämningar omfattas inte av den aktuella detaljplanen.

Vid markarbeten i närheten av skyddsvärda eller särskilt värdefulla träd ska särskilda åtgärder vidtas för att skydda träden. Den som vidtar åtgärder kan behöva kontakta Länsstyrelsen för samråd i de fall skyddsvärda eller biotopskyddade träd berörs. Även påverkan på hålträd kräver anmälan till Länsstyrelsen. I samband med detaljplanearbetet tas en plan fram för hantering av träd i samband med utbyggnad av allmänt vatten- och spillvatten och för gång- och cykelvägen. Särskilda trädfällningsbestämmelser har införts inom planområdet, se plankartan samt ovan under rubriken *Grönstruktur och mötesplatser*.

Övriga tekniska frågor så som avfall, brandvatten etcetera redovisas under rubriken *Teknisk försörjning* ovan.

# Bilaga 1. Särskilt värdefulla byggnader

Handlingen redovisas som separat bilaga.



## VÄRDEBÄRANDE UTTRYCK OCH KARAKTÄR

Bilaga 1 till planbeskrivning för  
Sandviken, etapp 2

### SAMMANFATTNING

Bebyggelsens tydliga årsringar förmedlar berättelsen om hur området har utvecklats och vuxit fram kring sekelskiftet 1900 och 1900-talets första årtionden. Såväl byggnader som lador och uthus med omgivande uppvuxna trädgårdar är viktiga element som skapar förståelse för området som helhet.

Anna Fredriksson, Planarkitekt  
Emma Tibblin, Stadsantikvarie

2026-04-20

# Bilaga 2 Inmätta träd och växtlighet

## Inmätta träd

Bedömningen är utförd i enlighet med den metodik som tagits fram av Ekologigruppen.

### Beskrivning av Ekologigruppens metod.

Kommunen har använt sig av Ekologigruppens metod för inventering av skyddsvärda träd. Avverkning av skyddsvärda träd kan innebära behov av samråd med länsstyrelsen enligt 12 § MB.

Med *särskilt skyddsvärda* träd avses (Naturvårdsverket 2004):

- a) jätteträd; träd grövre än 1 meter i diameter på det smalaste stället under brösthöjd.
- b) mycket gamla träd; Gran, tall, ek och bok äldre än 200 år. Övriga trädslag äldre än 140 år.
- c) grova hålträd; träd grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad hållighet i huvudstam.

Särskilt skyddsvärda träd definieras här med utgångspunkt från egenskaper hos det enskilda trädet. Både levande och döda träd ingår i definitionen. Basinventeringen förkortas framöver som BI.

Det är inte bara träd som är särskilt skyddsvärda som hyser naturvärden och i sin tur bidrar till att stärka ett områdes naturvärden och dess biologiska mångfald. Som exempel kan yngre träd med hålligheter också vara värdefulla och många gånger hysa naturvårdsintressanta arter. Det finns därför behov av att inte bara kartera träd som uppfyller Naturvårdsverkets definition av särskilt skyddsvärda träd. Ekologigruppen har således kompletterat Naturvårdsverkets metodik för klassificering av särskilt skyddsvärda träd för att innefatta träd som också hyser andra naturvärden.

Ekologigruppens metodik för kartering av skyddsvärda träd innefattar ytterligare två värdeklasser:

- skyddsvärda träd - träd som inom en snar framtid kommer att uppnå kriteriet särskilt skyddsvärda träd.
- och värdefulla träd; träd som hyser och har utvecklat naturvärden och som också bidrar till att stärka ett områdes naturvärden.

I den samlade bedömningen räknas det högsta uppnådda kriteriet (kriterierna Ålder, Storlek, Hålträd, Hamling, Skyddsvärda arter) för att ge träd en viss värdeklass. Exempel; ett träd med en diameter mindre än den som anses mycket grovt, men som har en ålder som ligger inom definition för gammalt träd, resulterar i klass 2, skyddsvärt träd. Det vill säga att ett klass 2-kriterie har en högre rangordning än ett klass 3-kriterie.

Tabell 5 Kriterier för bedömning av trädvärden. Källa: Ekologigruppen

Värdeklass	Ålder	Storlek	Hålträd, mm.	Hamling	Skyddsvärda arter
<b>Klass 1. Särskilt skyddsvärda träd</b>	Mycket gammalt	Jättesträd	Grovt hålträd, >40 cm i diameter i brösthöjd, med utvecklad hålighet i huvudstam	Grovt hamlat träd	Hotade arter eller flera rödlistade arter
<b>Klass 2. Skyddsvärda träd</b>	Gammalt	Mycket grovt	Hålträd, <40 cm i diameter i brösthöjd, med utvecklad hålighet i huvudstam Eller träd med utvecklad vedblotta med insektsnag	Nästan grovt hamlat träd	Rödlistad art eller flera naturvårdsarter
<b>Klass 3. Värdefullt träd</b>	Nästan gammalt	Grovt		Hamlat träd	Förekomst av naturvårdsart

Definitionerna av gammalt träd följer den metod som används i basinventering av skyddade områden (Naturvårdsverket 2004). Den överensstämmer också med definitionen av skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverket 2004 med två undantag. Triviallövträd och ädellövträd (förutom bok och ek) klassas som mycket gamla redan vid en ålder på 140 år.

Tabell 6 Definition av gammalt träd (Naturvårdsverket 2004 och 2007 - BI). Källa: Ekologigruppen

Trädart	Nästan gamla träd - ålder (år), BI Södra Sverige	Gamla träd - ålder (år), BI Södra Sverige	Mycket gamla träd (år), hela Sverige
Ek	≥ 130	150–200	≥ 200
Bok	≥ 100	150–200	≥ 200
Gran	≥ 80	120–200	≥ 200
Tall	≥ 100	150–200	≥ 200
Triviallöv	≥ 65	100–140	≥ 140
Övriga ädellövträd (och hästkastanj)	≥ 80	100–140	≥ 140

Tabell 7 Definition av grova träd (Naturvårdsverket 2004 - 2007 - BI, samt Ekologigruppen - fet stil. Måtten gäller tr addediameter i bröst höjd. Källa: Ekologigruppen

Trädart	Grova träd, BI (cm), Södra Sverige	Grova träd, Ekologigruppen (cm)	Mycket grovt, Ekologigruppen (cm)	Jätteträd (cm)
Ask & alm*	≥ 60	≥ 20	≥ 60	≥ 100
Bok	≥ 80	≥ 80	≥ 90	≥ 100
Ek	≥ 80	≥ 80	≥ 90	≥ 100
Hägg	≥ 50	≥ 50	≥ 70	≥ 100
Hästkastanj	≥ 80	≥ 80	≥ 90	≥ 100
Oxel	≥ 40	≥ 40	≥ 60	≥ 100
Rönn	≥ 30	≥ 30	≥ 50	≥ 100
Skogslönn, lindar	≥ 50	≥ 50	≥ 70	≥ 100
Sälg	≥ 40	≥ 40	≥ 60	≥ 100
Tall/Gran	≥ 70	≥ 70	≥ 80	≥ 100
Triviallöv	≥ 50	≥ 50	≥ 70	≥ 100

**\*Bedömning av de rödlistade träden ask, skogsalm, lundalm och vresalm.**

Eftersom träden ask respektive skogsalm och lundalm i snabb takt minskar på grund av två svampsjukdomar, är de i behov av att särskild hänsyn tas till förekomsterna. Ask är numera rödlistad som starkt hotad (EN), vresalm är sårbar (VU) och skogs- och lundalm är akut hotade (CR). En lösning för att bevara asken är att spara träd och bibehålla en genetisk variation. På sikt kan det bidra till en ökad genetisk motståndskraft mot sjukdomen hos ask, vilket redan har noterats hos vissa träd. Unga träd är också bevaransvärda då de har överlevt svampsjukdomen, vid tillväxtens kritiska perioder.

Det finns många artgrupper som är starkt knutna till dessa trädarter, som likaså är stadda i minskning (exempelvis flera rödlistade insekter, lavar och svampar). Med ovanstående faktorer i åtanke bedömer Ekologigruppen att träden ask och almar därmed är skyddsvärda redan vid en lägre diameter (diameter på 20 cm eller mer) än andra ädellövträd.

## Lokal flora

För att gynna naturligt förekommande växter kan områden som välgkanter och öppnare ytor vid stranden skötas med årlig slåtter. Förslagsvis kan vegetationen slås sent i juli men helst i augusti. Slaget material får gärna ligga kvar och torka för att fröa av sig och kan därefter samlas ihop för exempelvis kompostering eller annat användningsområde. Viss röjning av buskar kan också vara positivt. Vid röjning av buskskikt bör stenros och salixarter sparas och invasiva arter så som vresros, snöbär, rosenspirea med flera ska röjas bort i sin helhet.

Insådd av torrängsarter och viktiga nektar- och värdväxtarter som getväppling, käringtand, backtimjan, sandvita och tjärblomster kan ytterligare stärka värdena i strandzonen (Trafikverket Temablad).

## Invasiva arter

I EU-förteckningen (unionsförteckningen) över invasiva främmande arter listas de arter som bedöms ställa till med störst skada för biologisk mångfald inom EU och som därför behöver förbjudas i alla EU:s medlemsländer. Bestämmelserna om de arter som finns upptagna på EU-förteckningen finns i EU-förordning 1143/2014.

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

Invasiva arter som förekommer inom strandzonen vid Mälaren, exempelvis; blomsterlupin, jättebalsamin och kanadensiskt gullris. Jättebalsamin är förtecknade av EU som invasiv främmande art och ska bekämpas (Naturvårdsverket 2022). Blomsterlupin och kanadensiskt gullris klassas som invasiva och bör också bekämpas. Negativa indikatorarter som förekommer är bland annat snöbär och kirskaål.

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

Jättebalsamin och blomsterlupin bekämpas genom att slå växterna innan de blommar och sätter frö. Senare under växtsäsongen tas växter som grott bort och även följande år kan växter behöva tas bort. Vid mindre förekomster kan växter grävas eller dras upp. Störningen som blir i marken när invasiva växter tas bort skapar möjlighet för andra arter att gro.

Kanadensiskt gullris är en art som har stor spridning i landet och antagligen inte går att utrota bör hanteringsåtgärder införas. Hanteringsåtgärder kommer att meddelas av Naturvårdsverket genom föreskrifter och kompletteras med vägledning om tillämpningen. Naturvårdsverkets föreskrifter kommer även att innehålla hanteringsområden. Regleringen kommer att likna det som föreslås gälla för blomsterlupinen.

Vad gäller parkslide kommer Naturvårdsverket att utreda och ta fram så kallade hanteringsprogram som utgör riktlinjer för den långsiktiga hanteringen av arterna. Länsstyrelsen kommer i och med lagstiftningen kunna ställa större krav på entreprenörer vid till exempel flytt av jord- och grusmassor för att begränsa spridningen.

### *Upplysning*

För att skydda miljön och samhället mot utbredningen och skadorna som invasiva, främmande arter förorsakar finns sedan 1 januari 2015 EU-förordning nr (1143/2014) om förebyggande och hantering av introduktion och spridning av invasiva främmande arter. Den 7 augusti 2025 trädde EU-kommissionens nya lagstiftning i kraft där 26 nya arter lades till förteckningen över invasiva främmande arter. Parkslide, jätteslide och hybridslide är några av de arter som lades till. Den svenska förordningen (2018:1939) om invasiva främmande arter beskriver ansvarsfördelning mellan olika svenska myndigheter. Miljöbalken innehåller bland annat straffbestämmelser som ska tillämpas när någon bryter mot reglerna. Även de allmänna hänsynsreglerna har betydelse.

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

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

Nedtagna större trädstammar av tall och gran bör företrädesvis sparas i området. Stammarna placeras ut på plats eller i närområdet, i form av så kallade faunadepåer. Träden bör läggas ut i så stora stycken som möjligt för att efterlikna naturligt fallna träd.

### *Information om Granbarkborre*

Granbarkborren finns överallt där det finns granskog. I en naturskog är granbarkborren beroende av stormfällan eftersom de träden inte kan försvara sig mot angrepp. Granbarkborren behöver ha färsk innerbark för att föröka sig och angriper inte döda granar som tappat nästan all bark och har grå vedyta.

I en produktionsskog är träden ungefär lika gamla och lika stora. Rotröta gynnas i en sådan skog. Röta och strukturen på skogen gör att träd ofta blåser ner i beståndskanterna. Granbarkborren hittar lätt vindfällan och när det är riktigt varmt blir alla träden torkstressade



**Detaljplan för fastigheten  
VÄSBY 1:29 m fl  
inom Sandvikenområdet i  
ENHÖRNA KOMMUNDEL  
SÖDERTÄLJE**

**PLANBESKRIVNING**

Upprättad 1999-12-14

**Handlingar**

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser

Till planen hör dessutom:

- denna beskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning

**Planens syfte**

Syftet med planen är att ändra den gällande planens användningssätt från samlingslokal till bostadsändamål.

**Plandata**

Läge	Området, som är beläget inom Sandvikens fritidshusområde inom Enhörna kommun-del, omfattar fastigheterna Väsby 1:24, 1:29 och 1:34.
Areal	Planområdet omfattar cirka 1,0 hektar kvartersmark.
Markägo-förhållanden	Fastigheterna är i privat ägo.

**Tidigare ställningstagande**

Detaljplaner	För området gäller byggnadsplan, fastställd 1984-07-30, som anger samlingslokal i högst två våning samt tillägg till planbestämmelserna, lagakraftvunna 1999-06-21, som redovisar viss utökad byggrätt för uthusbyggnader.
Översiktsplan	Kommunfullmäktige antog i september 1990 "Översiktsplan för Södertälje". Detaljplanen överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.

## Förutsättningar och förändringar

- Bebyggelse** Fastigheten Väsby 1:29 inrymmer två byggnader som tillsammans använts för pensionatsändamål samt ett mindre uthus. Den tidigare ägaren, Svenska Stiftelsen för Frälsningsarmén, har bedrivit sommarpensionatet Kämparo inom fastigheten. Den större byggnaden, som inrymmer ett gemensamt allrum samt tio gästrum, avses nu att användas som permanent enbostadshus. Den mindre byggnaden, som inrymmer kök och matsal, avses att användas som gäststuga. Byggnaden som är belägen inom fastigheten Väsby 1:24, har använts som personalbostad. Fastigheten Väsby 1:34 är obebyggd.
- Planen medger att området får användas för bostadsändamål, friliggande enbostadshus.
- För fastigheten Väsby 1:29 har planbestämmelser införts som medger att huvudbyggnad, som på plankartan har redovisats med skraffering, inte får ha större byggnadsarea än 150 m<sup>2</sup>. Utöver huvudbyggnaden får två uthusbyggnader (uthus, garage) om en sammanlagd byggnadsarea av 50 m<sup>2</sup> uppföras varav den största uthusbyggnaden får vara högst 40 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad, friliggande enbostadshus, får uppföras i högst två våningar. Högsta tillåtna byggnadshöjd 7,0 meter. Vind får inte inredas. Källare får inte anordnas. Uthusbyggnad får uppföras till högst 2,5 meter. Området får delas i högst två (2) tomter.
- Vid en eventuell delning av fastigheten har planbestämmelser redovisats som innebär att ny huvudbyggnad inte får ha större byggnadsarea än 60 m<sup>2</sup> och uthus/garage inte ha större byggnadsarea än 20 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnaden får uppföras i en våning. Högsta tillåtna byggnadshöjd 4,0 meter. Högsta taklutning av 45°. Källare får inte anordnas. Uthusbyggnad får uppföras till högst 2,5 meter.
- För fastigheterna Väsby 1:24 och 1:34 medges att huvudbyggnad, friliggande enbostadshus, inte får ha större byggnadsarea än 60 m<sup>2</sup> och uthus/garage inte ha större byggnadsarea än 20 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnaden får uppföras i en våning. Högsta tillåtna byggnadshöjd 4,0 meter. Vind får inte inredas. Källare får inte anordnas. Uthusbyggnad får uppföras till högst 2,5 meter. Området får innehålla högst två (2) tomter.
- Teknisk försörjning** Området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. För fastigheterna Väsby 1:24 och 1:29 finns en enskild gemensam avloppsanläggning. Avloppsanläggningen har bedömts räcka för två permanenta enbostadshus (ett bostadshus på Väsby 1:29 och befintligt hus på Väsby 1:24), under förutsättning att anläggningen sköts enligt den upprättade skötselplanen och att inga olägenheter uppkommer i samband med driften. Samtliga nybyggnationers avlopp (WC och BDT-bad, disk och tvätt), såväl på Väsby 1:24 som Väsby 1:34, skall läggas på slutna tank. Inga påkopplingar får ske till den gemensamma avloppsanläggningen. Detta gäller även vid en eventuell framtida delning av fastigheten Väsby 1:29. För anläggande av avloppsanläggning skall tillstånd sökas hos bygg- och miljöenheten.
- För den befintliga gemensamma avloppsanläggningen, som är belägen på fastigheten Väsby 1:30, bör nyttjanderättsavtal tecknas mellan Södertälje kommun och berörda fastighetsägare.
- Uppvärmning** Vid uppförande av ny huvudbyggnad om 150 m<sup>2</sup> får inte uppvärmning ske med direktvärmande el. Alternativa uppvärmningsanordningar, som är typgodkända enligt Boverkets Byggregler, får installeras samt vattenburen elvärme.

**Adminstrativa frågor**

Genomförande Genomförandetiden är femton (15) år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

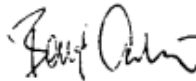
Frågor som berör plangenomförandet, redovisas närmare i särskild genomförande-beskrivning som tillhör detaljplanen.

Medverkande I planarbetet har följande tjänstemän medverkat:  
tjänsteman Marie Berggren miljöfrågor/avlopp  
Eleonor Eklind genomförandebeskrivning

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
Planeringenheten



Uno Dahlén  
miljö- och stadsbyggnadsdirektör



Bengt André  
planchef



Ingrid Norlén  
plantekniker







INKOM 11062

10115.63 0290 83

LÄNSSTYRELSEN  
STOCKHOLMS LÄN

Förslag till byggnadsplan för  
SANDVIKEN inom Enhörna  
i Södertälje

BESTÄMMELSER

## 1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Bj betecknat område får användas endast för bostadsändamål och för småindustriändamål - båtvarv.
- c) Med C betecknat område får användas endast för enskilt socialt ändamål.

2 mom Specialområden

- a) Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.
- b) Med Ub betecknat område får användas endast för båtuppläggnings och som småbåtshamn.
- c) Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för bryggor.

## 2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

## 3 § BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföres fristående.

0181K-P852C

INKOM 11082

10.03.83 0200 83

LANSSTYRELSEN  
STOCKHOLMS LÄN

4 § ANTAL TOMTPLATSER

Med siffra i kvadrat betecknat område får indelas i högst det antal tomtplatser avsedda för bebyggelse som siffran anger.

5 § EXPLOATERING AV TOMTPLATS

1 mom På tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad uppföras.

2 mom På tomtplats som omfattar med BF betecknat område får huvudbyggnad ej uppta större byggnadsyta än 60 m<sup>2</sup> och uthus ej större sammanlagd byggnadsyta än 20 m<sup>2</sup>.

3 mom Av tomtplats som omfattar med Bj betecknat område får högst 1/5 bebyggas.

4 mom Av tomtplats som omfattar med C betecknat område får högst 1/10 bebyggas.

6 § VÅNINGSAANTAL

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

2 mom Vind får icke inredas. Källare får ej anordnas.

7 § BYGGNADS HÖJD

På med I respektive II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 4 respektive 7 meter. Uthus får icke uppföras till större höjd än 2,5 meter.

8 § ANTAL LÄGENHETER

1 mom På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma flera än en bostadslägenhet.

2 mom I uthus får efter byggnadsnämndens prövning enstaka bostadsrum till högst 10 m<sup>2</sup> yta inredas.

3 mom Inom med siffra i sexhörning betecknat område får uppföras högst det antal bostadshus som siffran anger.

INKO W 11062  
0181K-P852C

1011183 0300 83  
LÄNSSTYRELSEN  
STOCKHOLMS LÄN

9 § UNDANTAGSBESTÄMMELSE


Byggnad som strider mot planen med avseende på sin storlek eller genom att den ligger på prickad mark får ombyggas eller ändras under förutsättning att byggnadens volym eller bostadsyta inte ökas.

Södertälje den 1 mars 1982 Ändrat den 15 december 1982

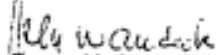
Stadsarkitektkontoret

  
Lars Thylén  
stadsarkitekt

  
Olle Landberg  
planarkitekt

  
Gert Hüttermann  
arkitekt

Antaget av Kommunfullmäktige i  
Södertälje 1983-01-31 § 133  
betygas i tjänsten

  
Sven Walldeck

Förslag till byggnadsplan för  
SANDVIKEN inom Enhörna  
i Södertälje

#### BESKRIVNING

##### Rådande förhållanden

För området gäller utomplansbestämmelser. Strandskydd gäller intill 100 meter från stranden. Byggnadsförbud enligt 109 § byggnadslagen är meddelat av länsstyrelsen att gälla tills denna plan är fastställd dock längst till den 9 november 1982.

##### Bebyggelse

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

Bostadshusen fördelar sig ifråga om storlek ungefär så att 120 är mindre än 60 m<sup>2</sup>, 40 är ca 60 m<sup>2</sup> och 40 är större.

##### Fastigheter

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

##### Vägar

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

##### Grönområden

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

INKOM 11082

10.10.83 0290 83

LÄNSSTYRELSEN  
STOCKHOLMS LÄNFornlämningar

Inom planområdet finns följande fornlämningar:

nr 127 1 rund stensättning 7 m i diameter  
 nr 137 1 gravfält 65x50 m  
 nr 136 1 röse 20 m i diameter  
 nr 151 1 röse 8x9 m.

Vatten- och avloppsledningar

Gemensamma dylika ledningar finns inte.

PlanförslagetAllmänt

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

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

Bebyggelse

Som huvudregel gäller att en bostadsbyggnad med 60 m<sup>2</sup> yta och gårdsbyggnader med sammanlagt 20 m<sup>2</sup> yta får uppföras på tomtplats. Byggnaderna får uppföras med en våning utan vind och källare. Härifrån finns två undantag. Hus som är större än de nämnda får, oavsett denna bestämmelse, byggas om eller ändras genomgripande om husets volym eller antal våningar inte ökas.

Det andra undantaget gäller hus som på kartan inramats med en bestämmelsegräns. Dessa hus får inte utökas över den gränsen.

10.11.83 0299 83

LÄNSSTYRELSEN  
STOCKHOLMS LÄN

inom byggnadskvarter. Byggnadskvartersgränsen måste enligt vägförvaltningens mening förläggas utanför nuvarande väg-område vilket vägförvaltningen disponerar med vägrätt. Detta är en förutsättning för att vägförvaltningen skall kunna tillstyrka fastställelse av planförslaget.

Någon ersättning till fastighetsägare för att del av fastighet kommer att ligga som allmän platsmark avsedda för väg i fastställd plan utgår inte. Först när vägförvaltningen behöver ta mark i anspråk för vägbyggnad utgår ersättning. Innan så har skett ändras inte markanvändningen varför någon oälggenhet för ägaren inte uppstår."

Vid vägar som ansluter till Sandvikenvägen föreslås hörn-avskärningar. Vidare har anvisats vägmark på fastigheten Väsby 1:71 för att möjliggöra en passage mellan angränsande vägvägnitt som i varje fall synes planmässigt befogad. Huruvida den skall komma till stånd och utföras körbar eller inte bör vägsamfälligheten få avgöra.

#### Parkering

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

#### Grönområden

Som grönområden har upptagits de förut nämnda föreningsägda områdena jämte vissa marker mellan mer eller mindre spridda bebyggelseområden. Inom dessa områden bör naturen med sin växtlighet bibehållas. Stranden ingår med ett tillhörande vattenområde tilltaget så att det skall rymma behövliga bryggor.

INKOM 11082

10MRS.03 0299 83

LÄNSSTYRELSEN  
STOCKHOLMS LÄNStrandskydd

Strandskyddet bör bibehållas inom vatten- och parkmarksområdet.

Avloppsanläggningar

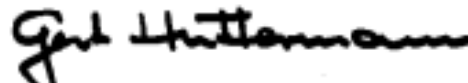
Av en undersökning som miljö- och hälsovårdsförvaltningen gjort framgår att receptionsmöjligheterna för BDT-avloppsvatten (bad, disk, tvätt) skulle behöva undersökas närmare på fastigheterna Björnfoten 1:11, Väsby 1:34, 1:36, 1:51, 1:67, 1:68, 1:69, 1:70 och 1:78. Det är lämpligt att sådan undersökning och de åtgärder den föranleder klarläggs av fastighetens ägare när bebyggelse är aktuell. För att säkerställa detta villkor bör den fastställda planen kompletteras med ett avvaktande byggnadsförbud enligt 110 § byggnadslagen för nämnda fastigheter intill dess avloppsvatten från bad, disk och tvätt visats kunna avledas på ett sanitärt godtagbart sätt.

Södertälje den 1 mars 1982    Ändrat den 15 december 1982

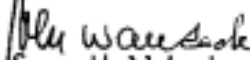
Stadsarkitektkontoret

  
Lars Thylén  
stadsarkitekt

  
Olle Lundberg  
planarkitekt

  
Gert Hüttermann  
arkitekt

Antaget av Kommunfullmäktige i  
Södertälje 1983-01-31 § 133  
betygas i tjänsten

  
Sven Walldeck

Detaljplaneändring för del av  
fritidshusområdet  
**SANDVIKEN**  
inom ENHÖRNA i  
SÖDERTÄLJE

## TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSERNA

### § 9 UNDANTAGSBESTÄMMELSE

..... eller bostadsyta inte ökas.

På tomtplats med huvudbyggnad, som *endera* är uppförd i ett plan (utan källare eller vindsinredning) och med en byggnadsarea överstigande 80 m<sup>2</sup> *eller* som har mindre byggnadsarea än 80 m<sup>2</sup> men därutöver har vinds- och/eller souterrängvåning, får finnas högst två uthus, garage och motsvarande med en total byggnadsarea om högst 80 m<sup>2</sup>. Ingen av uthusbyggnaderna får dock därvid ha större byggnadsarea än 50 m<sup>2</sup>. Vind får inte inredas och källare ej anordnas. Uthus skall vara fristående och får inte förses med vatten och avlopp.

### ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE

För planändringen är genomförandetiden femton (15) år räknat från och med dagen efter det att ändringen har vunnit laga kraft.

Stadsbyggnadskontoret

Södertälje den 13 mars 1996

  
Uno Dahlén  
stadsbyggnadsdirektör

  
Erik Bengtsson  
planchef

  
Ingrid Norlén  
planteknik

Antagen av byggnadsnämnden 1996-05-22.  
Planen har vunnit laga kraft 1996-06-21.

  
Erik Bengtsson

# Bilaga 5, Fastighetskonsekvenstabell

Handlingen redovisas som separat bilaga tillsammans med bilagor i form av markinrångskartor (del 1 – 7).

Sida 1

Bilaga 5 - Detaljplan för Sandviken etapp 2, Dnr EN2023/000024

## Fastighetskonsekvenstabell

Denna fastighetskonsekvenstabell redovisar berörda fastigheter, marsamfälligheter och gemensamhetsanläggningar samt befintliga rättigheter inom planområdet för Sandviken etapp 2.

«Under rubriken "Fastighetsrättsliga konsekvenser av detaljplanen" redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser och behov av åtgärder som uppstår till följd av planläggningen, exempelvis mark som blir allmän plats och ska lösas in, markreservat för allmännyttiga ändamål eller andra bestämmelser som begränsar markens användande.

«Under rubriken "Föreslagna åtgärder" redovisas förslag till lämpliga och/eller möjliga fastighetsbildningsåtgärder som har identifierats under planarbetet, men som inte ligger till grund för markinlösen. Dessa förslag har ingen rättslig verkan då det är lantmäterimyndigheten som beslutar om åtgärder och förutsätter att berörd sakägare ansöker om förrättning.

Utöver de konsekvenser och åtgärder som beskrivs nedan kan även fastighetsbildningsåtgärder, exempelvis fastighetsreglering och omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar, behöva ske.

### Osäkra fastighetsgränser

Utöver de åtgärder som föreslås nedan finns det ett flertal fastigheter inom planområdet som har osäkra gränser och som kan behöva utredas i samband med fastighetsbildning, se även under rubriken *Markägoförhållanden* i planbeskrivningen.

### Teckenförklaring

#### Figur i tabellen Bestämmelse i plankartan

##### Allmän platsmark

1	GATA1 - Lokalgata (allmän plats med enskilt huvudmannaskap)
2	GATA2 - Lokalgata (allmän plats med kommunalt huvudmannaskap)
3	CYKEL/GÅNG - Gång- och cykelväg/gångväg (allmän plats med kommunalt huvudmannaskap)

##### Kvartersmark

4	u1 - Markreservat för allmännyttig underjordisk ledning
5	g1 - Markreservat för gemensamhetsanläggning
6	E - Tekniska anläggningar (Transformatorstation/pumpstation)
7	x1 - Markreservat för slänter för allmän gång- och cykelväg (kvartersmark)
8	Kvartersmark - Fastighetsgränser kan behöva utredas och/eller förslag till fastighetsreglering för ändamålsenlig markanvändning eller annan rättighet

## Fastigheter

Fastighet	Befintlig markanvändning (inom planområdet)	Fastighetsrättsliga konsekvenser av detaljplanen (jämfört med befintlig markanvändning)		Markinrång/konsekvens (se även markinrångskarta)				
		Föreslagna åtgärder						
BJÖRNFOTEN 1:6	Bebyggd bostadstomt	Varsamhetsbestämmelse (k1) Rivningsförbud (r1) Marknivån får inte ändras (n1)						
BJÖRNFOTEN 1:53	Bebyggd bostadstomt	Varsamhetsbestämmelse (k1) Marknivån får inte ändras (n1)	Fastighetsgränsen mellan Björnfoten 1:53 och Björnfoten 1:54 bör utredas för att klargöra läget för befintlig byggnad.	8				

# Bilaga 6 Lokaliseringsprövning gång- och cykelväg

Handlingen redovisas som separat bilaga.

 **Södertälje kommun**

**PM**  
Samhällsbyggnadskontoret

Datum  
2024-02-08

0 (12)

Från  
Anna Fredrikson  
Planavdelningen  
Planarkitekt  
08-523 069 32  
anna.fredrikson@sodertalje.se

Figur 1 Sandviksvägen.

Bild från Kulturmiljöanalys, WSP, 2023

Lokaliseringsprövningen har tagit ställning till enskilda och allmänna intressen jämte nytta, risk och säkerhet. Tre alternativ har utretts och föreslagning utbredning av gång- och cykelväg samt gångväg motiveras.

**Anna Fredrikson (Sbk)**  
Planarkitekt

## PM

Lokaliseringsprövning gång- och cykelväg  
längs Sandviksvägen, Enhörna

Södertälje kommun, 151 89 Södertälje • Orgnr: 212000-0159 • Besöksadress: Nyköpingsvägen 26 • Kontaktcenter: 08-523 010 00 • [www.sodertalje.se](http://www.sodertalje.se)

## Bilaga 7, Inventering groddjur

Handlingen redovisas som separat bilaga.



## Bilaga 8, Skötselplan för groddjur

Handlingen redovisas som separat bilaga.

# Skötselplan för groddjur vid Sandviken

Skötsel och restaurering av lek- och landmiljöer

01 mars 2024  
Slutversion

EKOLOGI  
GRUPPEN

# Bilaga 9, Artskyddsutredning, fågel

Handlingen redovisas som separat bilaga.



2024-03-27

## Artskyddsutredning för fåglar Sandviken, Södertälje

Utredning av påverkan på fågelarter och behov av åtgärder med avseende på artskyddsförordningens bestämmelser

# Bilaga 10 Länsstyrelsen beslut, Arkeologisk utredning



Länsstyrelsen  
Stockholm

Enheten för kulturmiljö och bostadsstöd  
Agneta Åkermark Kraft  
08-785 42 35

MEDELANDE

1 (2)

Datum  
2014-02-05

Beteckning  
4311-35766-2013

Södertälje kommun  
Samhällsbyggnadskontoret  
Att: Urban Dahlberg  
151 89 SÖDERTÄLJE

## Resultat av särskild arkeologisk utredning etapp 1, inför detaljplan "Sandviksvägen", fastigheterna Ekeby 4:1, Väsby 1:88 m.fl. och Norrlöt 1:10 m.fl., Ytterenhörna, Södertälje kommun

### Bakgrund

Länsstyrelsen beslutade 2013-11-08 om att en särskild arkeologisk utredning och marinarknologisk utredning etapp 1 enligt 2 kap 11 § lagen (1988:950) om kulturminnen mm. (KML) skulle utföras inför detaljplaneläggning inom rubricerade fastigheter. Efter direktval utsågs Stiftelsen Kulturmiljövård att utföra den arkeologiska utredningen.

### Länsstyrelsens bedömning

Resultaten från den arkeologiska utredningen visade att det finns två fornlämningar inom utredningsområdet, ett gränsmärke (objekt 2) och en stensättning (objekt 3). Vidare finns fyra objekt med osäker fornlämningsstatus, två bebyggelse lämningar (objekt 1 och 5) och två kolningsgropar (objekt 4 och 6). För att bedöma om dessa utgör fornlämningar behöver en arkeologisk utredning etapp 2 (utredningsgrävning) utföras. Inom området finns även sjutton övriga kulturhistoriska lämningar i form av bl. a. en tegelbrukslämning, röjningsrösen och bebyggelse lämningar. Dessa har dokumenterats i samband med utredningen och kräver inga ytterligare arkeologiska åtgärder.

Länsstyrelsen bedömer att området kring fornlämningarna bör avsättas till naturmark och att en arkeologisk utredning etapp 2 (utredningsgrävning) utföras av objekt 1, 4, 5 och 6 behöver utföras. Om markingrepp planeras i anslutning till fornlämningarna måste tillstånd sökas hos Länsstyrelsen.

*Agneta Åkermark Kraft*

Agneta Åkermark Kraft  
1:e antikvarie

Bilaga:  
Karta

Kopia:  
SBk (hla, exp)

Postadress  
Länsstyrelsen Stockholm  
Box 22067  
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress  
Hantverkargatan 29

Telefon  
08-785 40 00  
Fax  
08-785 40 01

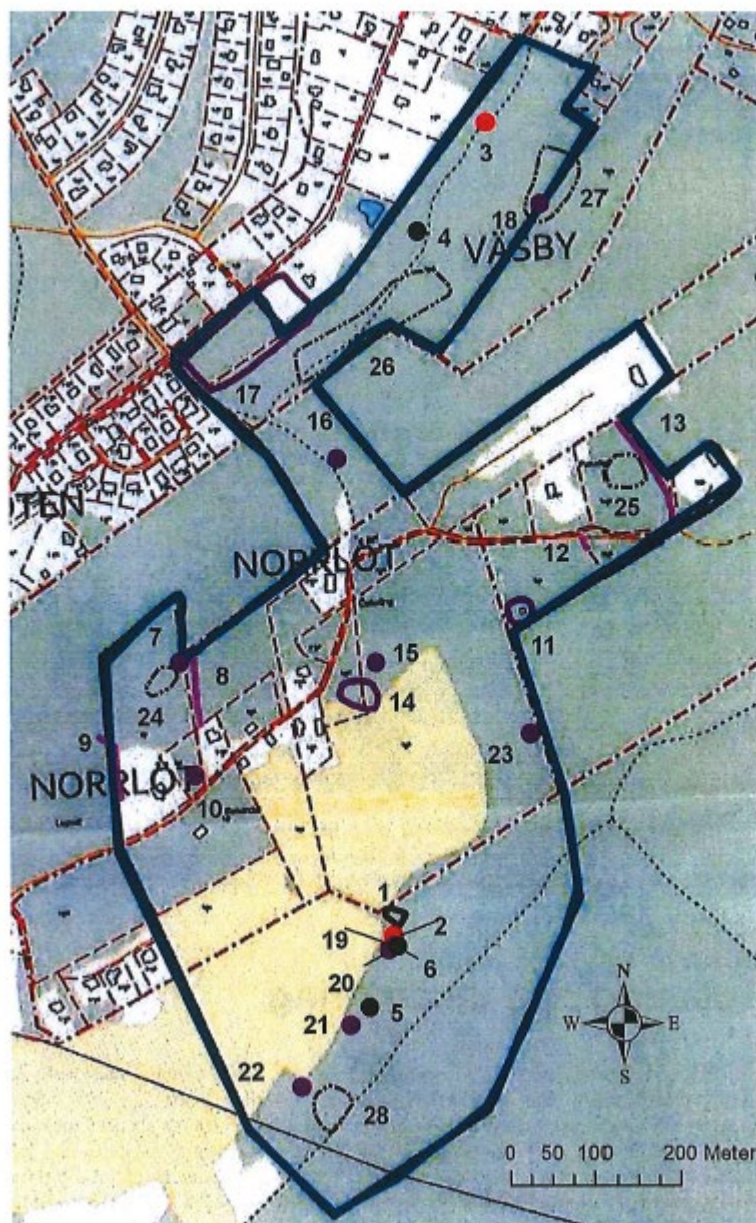
E-post/webbplats  
stockholm@lansstyrelsen.se  
www.lansstyrelsen.se/stockholm

MEDELANDE

Datum  
2014-02-05

Beteckning  
4311-35766-2013

Bilaga, karta





Södertälje kommun  
Att: Magnus Bengtsson (Sbk)  
[kontaktcenter@sodertalje.se](mailto:kontaktcenter@sodertalje.se)

Total arkitektur och urbanism AB  
[assienah.m.morosini@totalarkitektur.se](mailto:assienah.m.morosini@totalarkitektur.se)

## Resultat arkeologisk utredning etapp 1, inför detaljplan för del av fastigheten Ekeby 4:1 m.fl., nya Sandviksvägen, Södertälje kommun

### Bakgrund

Länsstyrelsen i Stockholms län beslutade den 9 september 2017 om en arkeologisk utredning etapp 1 (arkivstudier och fältinventering) enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen (1988:950) inför rubricerad detaljplan. Efter direktval utsågs Stiftelsen Kulturmiljövård att utföra den arkeologiska utredningen.

### Länsstyrelsens bedömning

Resultaten från den arkeologiska utredningen visade att det finns ytterligare sex fornlämningar inom utredningsområdet. Dessa utgörs av stensättningar (fortidsgravar), objekt 19, 20, 27, 28, 30 och 38. Det finns även möjliga fornlämningar i form av två osäkra stensättningar (objekt 22 och 32), en osäker stenkrets (objekt 26), en lägenhetsbebyggelse (objekt 17), en gårdstomt (objekt 18) och sju boplatsslägen (objekt 1 – 16 och 18, som även är platsen för en gårdstomt). Inom området finns också flera övrig kulturhistoriska lämningar i form av gränsmärken, röjningsrösen, färdvägar och ett tegelbruk samt två bebyggda gårdstomter (objekt 50 och 51).

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

### Information

En arkeologisk utredning etapp 1 utfördes 2013 av Stiftelsen Kulturmiljövård (länsstyrelsen dnr 4311-35766-2013). Även vid den utredningen påträffades osäkra fornlämningar som behöver utredas ytterligare (se bilaga 2).

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

Datum  
2018-06-21

Beteckning  
431-30403-2017

Agneta Åkermark Kraft  
Antikvarie

## Så här hanterar vi dina personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på  
[www.lansstyrelsen.se/dataskydd](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd).

### Bilagor:

1. Tabell, sammanfattning av resultaten
2. Kartor
3. Meddelande om resultat av särskild arkeologisk utredning, (länsstyrelsen dnr 4311-35766-2013)

### Bilaga 1

Objekt	Lämnings typ	Status
1	Boplatstillägg	Möjlig formlämnning
2	Boplatstillägg	Möjlig formlämnning
3	Boplatstillägg	Möjlig formlämnning
4	Boplatstillägg	Möjlig formlämnning
5	Boplatstillägg	Möjlig formlämnning
6	Boplatstillägg	Möjlig formlämnning
7	Boplatstillägg	Möjlig formlämnning
8	Boplatstillägg	Möjlig formlämnning
9	Boplatstillägg	Möjlig formlämnning
10	Boplatstillägg	Möjlig formlämnning
11	Boplatstillägg	Möjlig formlämnning
12	Boplatstillägg	Möjlig formlämnning
13	Boplatstillägg	Möjlig formlämnning
14	Boplatstillägg	Möjlig formlämnning
15	Boplatstillägg	Möjlig formlämnning
16	Boplatstillägg	Möjlig formlämnning
17	Lägenhetsbebyggelse	OKL, (kan komma att revideras vid en etapp 2-utredning)

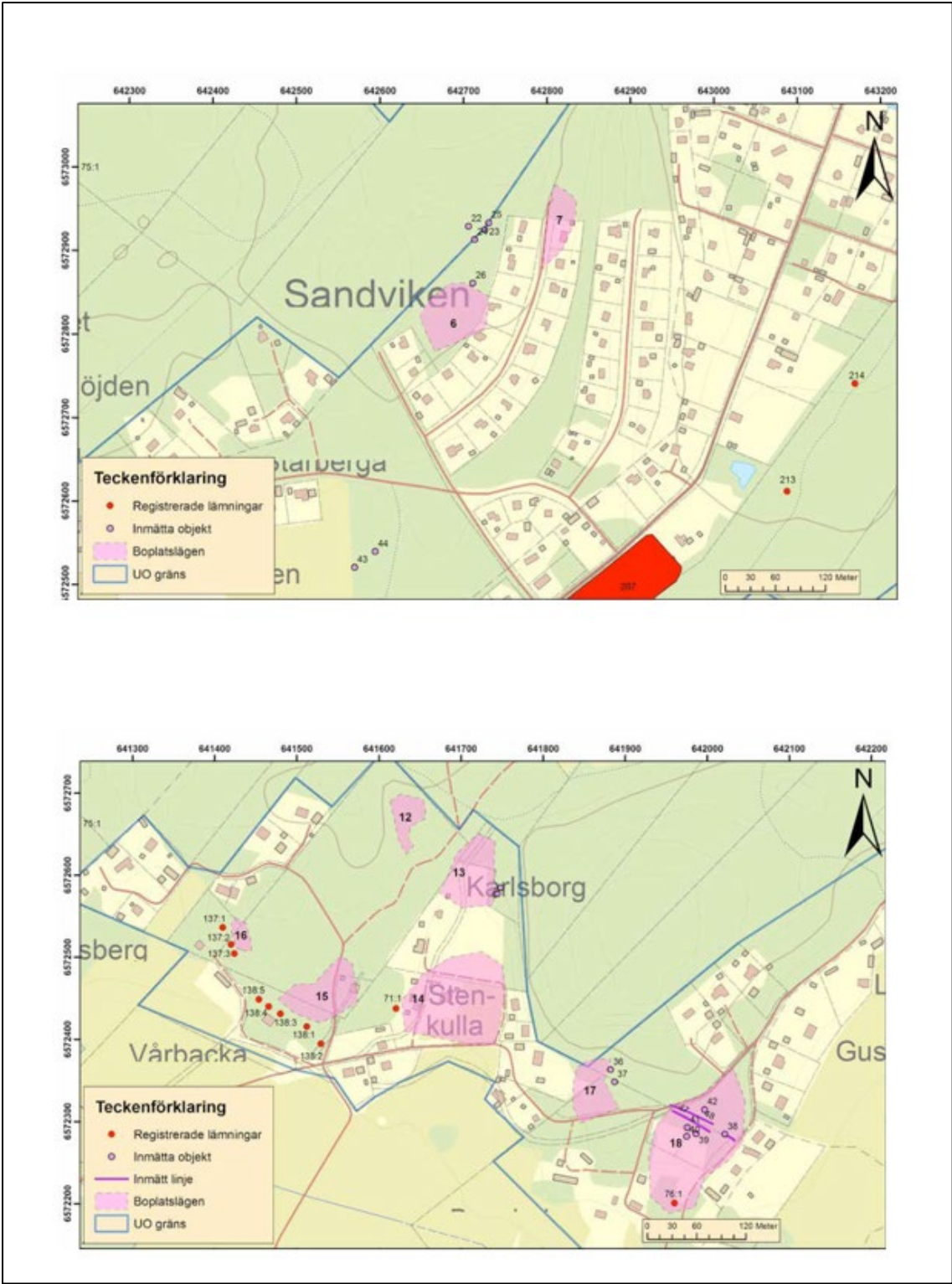
## Meddelande

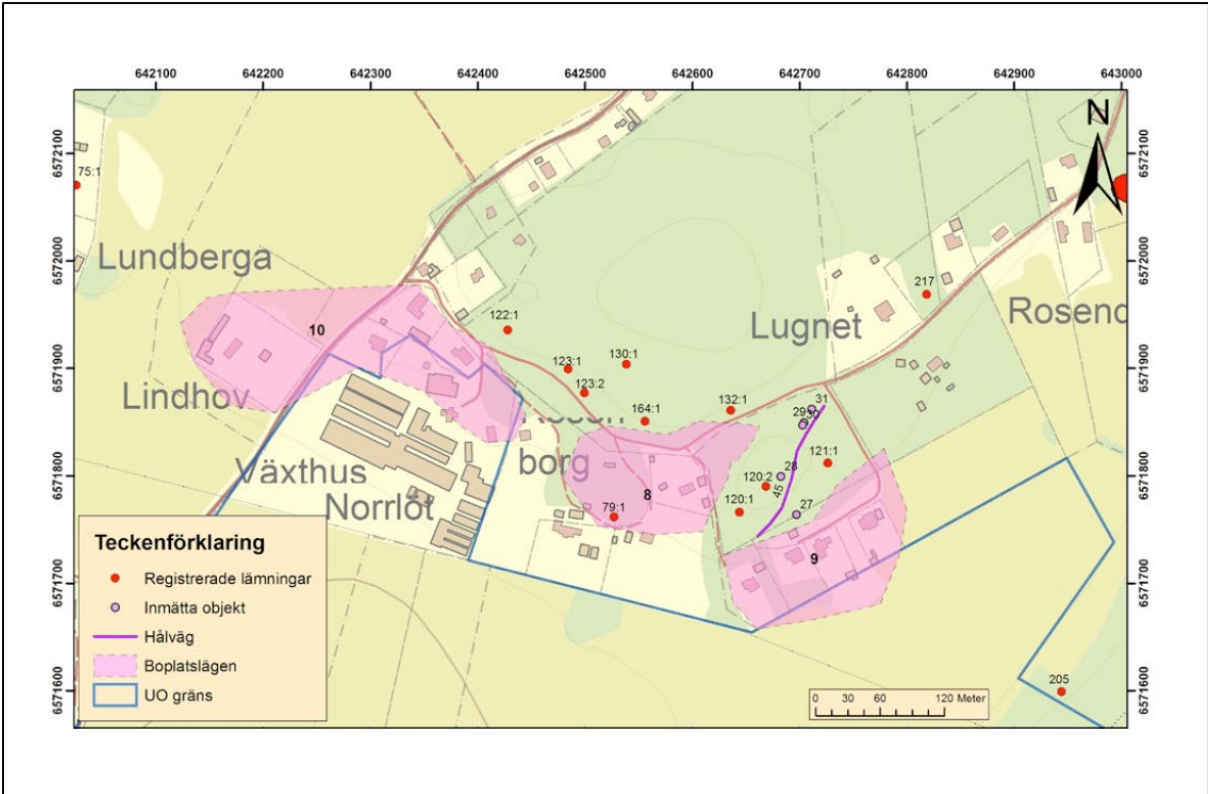
3 (3)

Datum  
2018-06-21Beteckning  
431-30403-2017

18	Gårdstomt/boplatsläge	ÖKL (kan komma att revideras vid en etapp 2-utredning) samt ej festlagen
19	Stensättning	Fornlämning
20	Stensättning	Fornlämning
21	Gränsröse	ÖKL
22	Stensättning, esäker	Möjlig fornlämning
23	Gränsröse	ÖKL
24	Gränsröse	ÖKL
25	Gränsröse	ÖKL
26	Stenrebe, esäker (grav)	Möjlig fornlämning
27	Stensättning	Fornlämning
28	Stensättning	Fornlämning
29	Husgrund historisk tid (jordkällare)	ÖKL
30	Stensättning	Fornlämning
31	Husgrund historisk tid	ÖKL
32	Stensättning, esäker	Möjlig fornlämning
33	Röjningsröse	ÖKL
34	Röjningsröse	ÖKL
35	Röjningsröse	ÖKL
36	Gränsröse	ÖKL
37	Gränsröse	ÖKL
38	Stensättning	Fornlämning
39	Röjningsröse	ÖKL
40	Röjningsröse	ÖKL
41	Röjningsröse	ÖKL
42	Husgrundsterrass	ÖKL (kan komma att revideras vid en etapp 2-utredning)
43	Röjningsröse	ÖKL
44	Stensättning, esäker	Möjlig fornlämning
45	Hälväg	ÖKL
46	Stenmur	ÖKL (kan komma att revideras vid en etapp 2-utredning)
47	Väg	ÖKL
48	Stenmur	ÖKL (kan komma att revideras vid en etapp 2-utredning)
49	Tegelbruk	Ej fornlämning
50	Gårdstomt (Rävått)	Bevakningsobjekt
51	Gårdstomt (Björnfoten)	Bevakningsobjekt









Södertälje kommun  
anna.fredrikson@sodertalje.se

## Resultat av arkeologisk utredning etapp 2 inför detaljplan Sandviken, Södertälje kommun

### Bakgrund

Länsstyrelsen i Stockholms län beslutade den 10 mars 2022 om en arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen (1988:950) inför detaljplan Sandviken inom fastigheterna Väsby 1:143, Björnfoten 1:52 m.fl. i Södertälje kommun. Efter direktval utsågs Stiftelsen Kulturmiljövård att utföra den arkeologiska utredningen. Utredningen omfattade utredningsgrävning av boplatslägena 1 – 7 och 10 (se bilaga 1) från den arkeologiska utredningen etapp 1 som utfördes av Stiftelsen Kulturmiljövård år 2017 och en möjlig fornlämning, L2022:830.

### Länsstyrelsens bedömning

Resultaten från den arkeologiska utredningen visade att boplatslägena 2 – 7 och de delar av boplatslägena 1 och 10 som ligger inom planområdet inte utgör fornlämning. Den möjliga stensättningen L2022:830 visade sig utgöra en husgrund från historisk tid och utgör en *övrig kulturhistorisk lämning*.

Länsstyrelsen bedömer att inga ytterligare arkeologiska åtgärder krävs för boplatksområdena eller L2022:830 inom planområdet och att det inte finns några hinder ur fornlämningssynpunkt för att exploatera inom de områdena.

Agneta Åkermark Kraft  
Antikvarie

### Bilaga

1. Karta

**Bilaga 1**



# Bilaga 11, ÅDT och hastighet

## Årsmedeldygnstrafik (ÅDT)

Planläggningen möjliggör maximalt 111 bostadsfastigheter. Det är en maximal ökning med 46 bebyggda bostadsfastigheter, varav 7 fastigheter är obebyggda vid planläggning och 39 fastigheter kan tillskapas genom avstyckning. Möjliga tillkommande permanentbostäder är högt räknade och beroende av att samtliga fastigheter med möjlighet till avstyckning genomgår förrättning, att samtliga obebyggda fastigheter bebyggs och att samtliga sommarstugor omvandlas till permanentbostäder.

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

Tabell 8 Beräkning av årsmedeldygnstrafik

Detaljplan, Sandviken Etapp:	Antal fastigheter som omfattas av planläggning (helt eller delvis), 2023	Antal bebyggda bostadsfastigheter, 2024	Estimerat antal fastigheter med permanentboende, 2023	Estimerat antal bostadsfastigheter med en huvudbyggnad per fastighet, 2040	Antal permanentboda fastigheter, 2040	Antal tillkommande permanentboda fastigheter, 2040
1	187	173	93	209	209	116
2	122	78	66	111	111	46

I Sandviken 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.

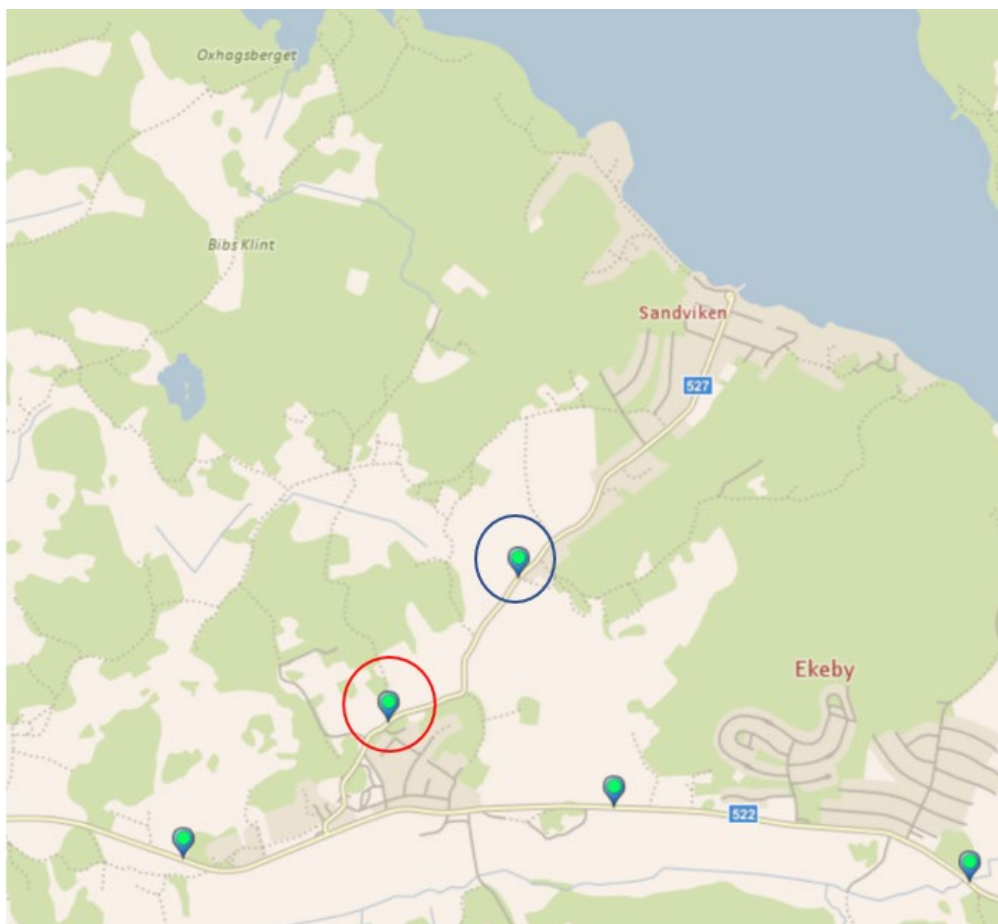
Tillkommande trafik bedöms ansluta till Sandviksvägen via flera olika anslutningspunkter beroende på läget av bostadsfastigheten och målpunkt. Illustration i figur 156 utgår från antagande att resa sker mot Valla och Södertälje.



Figur 155 Förväntade flödesriktningar.

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

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



Figur 156 Mätpunkt för etapp 2 är markerad med röd cirkel. Mätpunkt för Sandviken - etapp 1 är markerad med blå cirkel.

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

Tabell 9 Beräkning av genererad trafikmängd

Förutsättningar		Uppmätt ÅDT 2016	Beräknad ÅDT 2040
Planområde - etapp 1, Befintliga permanentbostäder, 2022	93	710 (blå cirkel)	
Planområde - etapp 1, Tillkommande permanentbostäder, 2040	116		580
Planområdet - etapp 2, Befintliga permanentbostäder, 2022	66	910 (röd cirkel)	
Planområdet - etapp 2, Tillkommande permanentbostäder, 2040	46		230

## Resultat

Sandviken - etapp 1 beräknas år 2040 generera en ÅDT med cirka 1 290 fordon per dygn (710+580).

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

Totalt alstrat ÅDT år 2040, medräknat planändring för Sandviken - etapp 1 och planläggning av Sandviken - etapp 2; ger att det genereras 1 720 (1290 + 430) fordonsrörelser per dygn i mätpunkten markerad med röd cirkel. Den ökade permanentbosättningen tillsammans med tillkommande byggrätter medför en ökning med 805 (580 + 230) fordonsrörelser per dygn.

Eftersom samtliga fritidshus som redan genererar viss trafik, särskilt sommartid, har uppräknat enligt trafikverkets basprognos inte skett.

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

## Hastighet

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

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

Hastigheter regleras inte med detaljplan. I pågående planarbete betraktas dock hela planområdet inom planändring för Sandviken - etapp 1 utgöra tätbebyggt område. Detta förstärks när gång- och cykelvägen förläggs med kantsten i samband med genomförande av detaljplanen för Sandviken - etapp 2.

I samband med planarbetet för Sandviken - etapp 2 (dnr. EN2023/000024) föreslås därför hastigheten på Sandviksvägen sänkas till 40 km/h längs hela den sträcka som löper från Norrlöts Handelsträdgård till tätbebyggt område i Sandviken (redan hastighetssänkt till 40 km/h i Sandviken). Generellt ska hastigheten 40 km/h användas på gator där gående och cyklister korsar vägen, men där risken för sidokollisioner är liten, exempelvis där gång- och cykelvägar finns, samt på huvudgator inom tätbebyggda områden. Länsstyrelsen med yttrande från väghållaren, trafikverket har beviljat detta förslag om ändring av hastighetsbegränsning.

Södertälje kommun har även framfört önskemål om att sänka hastigheten från 70 km/h till 50 km/h på sträckan mellan Rävlöts prästbostad och Norrlöts handelsträdgård med syftet att adressera trafiksäkerhetsrisker och minimera påverkan på den omgivande kulturmiljön genom att undvika fysisk barriär till gång- och cykelväg. Länsstyrelsen har med stöd av yttrande från trafikverket gett avslag till förslaget.

### **Hastigheter lokalgator**

Hastigheter på lokalgator regleras inte med detaljplan. År 2022 antog Enhörna kommunalnämnden en ny hastighetsplan som reglerar den del av Sandviken som är belägen inom tätbebyggt område (från Björnfotsvägen till Sandvikens ångbåtsbrygga).

Hastighetsgränsen på Sandviksvägen har i denna del sänkts från 50 km/h till 40 km/h. På lokalgatorna har hastighetsgränsen enligt samma politiska beslut sänkts från 50 km/h till 30 km/h.

Enskilda vägföreningar har satt upp skyltar med rekommenderad hastighet om 20 km/h. Vägföreningarna har även lyft frågan om ytterligare hastighetssänkning på lokalgatorna i Sandviken utanför tätbebyggt området. Detta är inte något kommunen driver i nuläget. De enskilda vägföreningarna har möjlighet att själva ansöka om hastighetssänkning hos Länsstyrelsen, om de anser det motiverat.

### **Fri sikt**

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

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

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

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