

Tillväxtkontoret

Datum	Vår beteckning
2015-04-23	2013-000519

Samrådsredogörelse
Förslag till detaljplaneprogram för **Säbyholm (del av Säbyholm 5:1)**
Bro
Upplands-Bro kommun

Innehållsförteckning

Bakgrund till programarbetet.....	2
Programförslagets syfte och huvuddrag	2
Hur samrådet bedrivits.....	2
Inkomna yttranden, lista	3
Statliga myndigheter.....	3
Kommunala nämnder	3
Övriga remissinstanser	3
Fastighetsägare	3
Inkomna yttranden med kommentarer.....	4
Statliga myndigheter.....	4
Kommunala nämnder	10
Övriga remissinstanser	13
Fastighetsägare	18
Resultat av samrådet.....	25

Bilaga 1 (Länsstyrelsens yttrande över detaljplaneprogramförslaget)

Bakgrund till programarbetet

Tillväxtchefen fick den 22 januari 2014 § 3 i uppdrag att ta fram detaljplaneprogram för Säbyholm enligt plan- och bygglagen (PBL), SFS 2010:900. Syftet är att utreda lämpligheten av att planlägga för ny bebyggelse. För de delar som bedöms som lämpliga ska planprogrammet också ange utgångspunkter och mål för eventuellt fortsatt detaljplanearbete. Planuppdraget gavs prioritet två.

Programområdet är totalt cirka 28 hektar och ligger fyra kilometer västsydväst om Bro Centrum. Området består av två delområden. Det större området (24 hektar avsett för bebyggelse) avgränsas i norr av åkermark, Rösaringsvägen i söder och väg 902 i öster. Mälaren återfinns söder om området på ett avstånd om 300-500 meter. Rösaringsåsen ligger två kilometer västerut. Det mindre området (4 hektar) är avsett för bad och småbåtshamn och ligger söder om Smidövägen vid Mälaren.

Säbyholm består av en del av fastigheten Säbyholm 5:1. Ägaren Säbyholms Intressenter AB har förvärvat fastigheten av Stockholms Läns Landsting som tidigare bedrev naturbruksgymnasium på Säbyholm.

Upplands-Bro kommun har i samråd med Länsstyrelsen gjort bedömningen att förslaget sammantaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) skall därför tas fram.

Programförslagets syfte och huvuddrag

Syftet med förslaget till detaljplaneprogram var att samråda kring utgångspunkter och mål för det fortsatta detaljplanearbetet av ny bebyggelse på Säbyholm. Likaså samråder kommunen kring bedömningen som gjorts av vilka markområden som är lämpliga för ny bebyggelse.

Planprogrammet avser att utveckla ett förslag där området på ett pietetsfullt sätt utvecklas till en levande bebyggelsemiljö med bostäder, verksamheter, kommersiella lokaler och lokaler för undervisning och omsorg – en nod i kommunen.

I programarbetet har ett område med exploatering pekats ut samt ett mindre område vid Mälaren ämnat som småbåtshamn och bad för allmänheten. Planerad bebyggelse ska vara anpassad efter befintlig terräng och läge i omgivningen. Målet är bland annat att ge ny bebyggelse en sammanhållen karaktär varsamt placerade med hänsyn till det åldriga mosaikartade odlingslandskapet och befintlig bebyggelse. Runt om, och delvis inom verksamhetsområdet, kommer naturmarken behållas. Jordbruksmark och öppenheten i landskapet kan bevaras.

Viktiga frågor i arbetet har varit att beakta och i möjligaste mån bevara och framhäva särdrag i den unika kulturmiljön med landskapselement, äldre solitära byggnader med jordbruksanknytning, naturstråk samt siktlinjer och andra karaktärsdrag som utmärker området. En strategi har utarbetats för hur de olika gränzonerna mellan bebyggelse och obebyggd mark ska utformas.

Hur samrådet bedrivits

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade den 11 juni 2014, § 108, att sända ut förslag till detaljplaneprogram för Säbyholm på samråd. Förslaget var ute på samråd från 21 augusti till och med 1 oktober 2014 och detta annonserades om i lokalpressen. Programmet ställdes också ut på biblioteket i Bro samt i kommunhuset i Kungsängens centrum. Materialet fanns tillgängligt på kommunens webbplats och skickades ut till berörda fastighetsägare samt myndigheter och andra remissinstanser enligt remisslista. Ett öppet samrådsmöte hölls 11 september på Säbyholm. Då fick allmänheten tillfälle att ställa frågor och ge förslag till företrädare från kommunen och Säbyholms Intressenter AB. Interna avstämningar har skett med kommunens miljöstrateg och tjänstemän från tekniska avdelning samt kultur- och fritidsförvaltningen.

Inkomna yttranden, lista

Med anledning av förslaget till detaljplaneprogram har tjugoåtta (28) yttranden inkommit till kommunen. Av dessa inkom ett yttrande efter samrådsperiodens slut. *Dessa har behandlats på samma sätt som de yttranden som inkommit under remisstiden eftersom man sökt och fått godkänt för anstånd i förväg.*

Skrivelserna är numrerade 1-28 i följande ordning:

Statliga myndigheter

- | | |
|-----------------------------------|------------------|
| 1) Länsstyrelsen i Stockholms län | inkom 2014-12-22 |
| 2) Trafikverket | inkom 2014-10-10 |
| 3) Lantmäteriet | inkom 2014-09-30 |

Kommunala nämnder

- | | |
|-------------------------------|------------------|
| 4) Bygg- och miljönämnden | inkom 2014-10-17 |
| 5) Kultur- och fritidsnämnden | inkom 2014-10-29 |
| 6) Utbildningsnämnden | inkom 2014-09-30 |

Övriga remissinstanser

- | | |
|--|------------------|
| 7) Norrvatten | inkom 2014-08-22 |
| 8) Svenska kraftnät | inkom 2014-09-12 |
| 9) Käppalaförbundet | inkom 2014-09-22 |
| 10) Naturskyddsföreningen | inkom 2014-09-29 |
| 11) Telia Sonera Skanova | inkom 2014-09-30 |
| 12) FTI, Förpacknings- och tidningsinsamling AB | inkom 2014-09-30 |
| 13) Vattenfall eldistribution AB | inkom 2014-10-01 |
| 14) Brandkåren Attunda | inkom 2014-10-01 |
| 15) E.ON Elnät Stockholm AB | inkom 2014-10-01 |
| 16) Swedavia | inkom 2014-10-01 |
| 17) Stockholms Läns Museum | inkom 2014-10-01 |
| 18) Trafikförvaltningen, Stockholms Läns Landsting | inkom 2014-10-08 |
| 19) Svenska kyrkan, bro | inkom 2014-10-30 |

Fastighetsägare och övriga

- | | |
|------------------------|------------------|
| 20) Privatperson 1-2 | inkom 2014-09-27 |
| 21) Privatperson 3 | inkom 2014-09-24 |
| 22) Privatperson 4 | inkom 2014-09-29 |
| 23) Privatperson 5-6 | inkom 2014-09-29 |
| 24) Privatperson 7-9 | inkom 2014-09-30 |
| 25) Privatperson10 | inkom 2014-10-01 |
| 26) Privatperson 11 | inkom 2014-10-01 |
| 27) Privatperson 12-13 | inkom 2014-10-01 |
| 28) Bro Båtklubb | inkom 2014-11-04 |

Inkomna yttranden med kommentarer

I det följande kommenteras synpunkter på förslag till detaljplaneprogram för Säbyholm. Synpunkter som inte innebär särskilda överväganden med avseende på planens utformning eller innehåll, kommenteras inte i sak. Synpunkterna redovisas kortfattat utan inbördes rangordning. För den fullständiga lydelsen av respektive synpunkt hänvisas till de ursprungliga yttrandena som kan erhållas från kommunen. I omedelbar anslutning till inkomna yttranden redovisas plan- och exploateringsavdelningens kommentarer.

Statliga myndigheter

1 Länsstyrelsen i Stockholms län

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen gör utifrån de i planprogrammet redovisade förhållandena den samlade bedömningen att exploateringen kan komma att påtagligt skada riksintresse för kulturmiljö, främst den föreslagna nyexploateringen på gårdet i områdets sydöstra del varför en komplettering till den befintliga bebyggelsen kan vara mer lämplig.

1.1 Översiktligt sammanhang

Inför fortsatt planarbete måste hänsyn tas till riksintresset för kulturmiljövården, den regionala grönkilen ”Görvälnkilen” särskilda bestämmelser för Mälaren med öar och strandområden samt gällande strandskydd utmed Mälaren.

Länsstyrelsen konstaterar att den föreslagna utbyggnaden enligt programförslaget inte har stöd vare sig i kommunens översiktsplan 2010 eller i FÖP Landsbygden och att det saknas en översiktlig lämplighetsbedömning i planprogrammet.

Inför fortsatt planarbete återstår således att i ett översiktligt sammanhang bedöma om föreslagen ny bebyggelse är lämplig.

Kommentarer

1.1 Programhandlingens förslag till ny bebyggelse främst på den sydöstra öppna delen nära uthusbacken, antas skada riksintresset för kulturmiljö enligt 3 kap 6 § miljöbalken, i gällande omfattning och placering. Föreslagen bebyggelse enligt programhandlingen kommer därför att revideras med hänsyn till inkomna synpunkter.

ÖP 2010: Vad gäller Länsstyrelsens påpekande att området saknas i ÖP 2010 bedömer ändå kommunen att med nuvarande planläggning/förtätning av närliggande Ådöhalvön, ges en möjlighet att försiktigt också utveckla Säbyholm. Säbyholm är också utpekad som framtida möjlig nod i samrådsversion av FÖP för landsbygden. Efter revidering av områdets geografiska utbredning av bebyggelse, i samklang med befintliga skolbyggnader, elevhem och lärarbostäder skapas ett område som en nod/bybildning med

tydlig landsbygdskaraktär. Säbyholms värden utpekade i ÖP 2010 Riks- och lokala intressen för kulturmiljöer bedöms bevaras.

Kommunen bedömer att med bibehållande av den nuvarande karaktären med spridda hus insynsskyddade i parkmiljö skulle en förtätning i takt med befintliga hus vara möjlig och bli en tillgång i området. Området skall dock bibehålla den nuvarande karaktären "hus i park". Ett koncept föreslås med äldre upprustade byggnader från förra sekelskiftet, samt senare elevhemstillägg i kombination med nyare fristående hus i gammal stil diskret inplacerade med hänsyn till befintlig vegetation, höjdvägränsningar, landskapsstråk och siktklinjer.

Området Säbyholm kommer efter exploatering att ha landsbygdskaraktär på samma sätt som område nr 11 Björkhagen – Säbyholm även i fortsättningen.

Generella Riktlinjer i samrådsversionen av FÖP för landsbygden kommer följas i så stor utsträckning som möjligt. Exempel på riktlinjer:

"Större sammanhängande obebyggda områden samt tysta områden (Säbyholm är klassat som ett tyst område i RUFSS 2010, kommunens kommentar) bör undantas från ny bebyggelse"

"Byggnader placeras i samma rytm som den omkringliggande bebyggelsen"

"Bebyggelse placeras så att upplevelsevärden och utblickar som hänger samman med landskapets avläsbarhet från huvudvägarna inte byggs igen"

"Byggnader som förväntas bli synliga ifrån det omgivande landskapet bör inte tillåtas bli högre än 1,5 våning"

1.2 Mellankommunal samordning – hållbar bebyggelseutveckling

Den i planprogrammet föreslagna utvecklingen med ca 100 nya bostäder, 50-75 som tillkommer genom ombyggnad och ett 20-tal befintliga, innebär totalt närmare 200 bostäder. Det motsvarar storleksmässigt ett mindre samhälle.

Kommentarer

1.2 Antalet bostäder (befintliga och nybyggda) har minskats till totalt cirka 150. Diskussioner pågår om att förbättra kollektivtrafiken och Rösaringsvägen på sikt då även Ådöhalvön exploateras med fler boende i området.

1.3 Riksintresset Mälaren med öar och strandområden

Programområdet ingår i riksintresset Mälaren med öar och strandområden, som skyddas genom särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken.

Kommentarer

1.3 Programområdet är uppdelat i två delar där byggnation/reovering av befintliga hus utgör det ena området och det andra området utgör småbåthamn och badplats. Badplatsen och småbåthamnen kommer återutnyttjas och befintlig tidigare plats för brygga och bad upprustas. Omfattning och konsekvenser utreds vidare i MKB och programmet. Målsättningen är att återutnyttja befintliga lägen för brygga mm. Möjlighet

att nyttja Båtklubbens brygganläggning utreds för att minska åverkan i programområdet (andra sidan viken mot Smidö.) Dispens från gällande strandskydd 300 m krävs.

1.4 Kulturmiljö och fornlämningar

En utförligare beskrivning av riksintresset och dess värden lämnas i bilaga.

Programområdet berör ett av kärnområdena inom riksintresset Låssa (AB 34), Säbyholms gård med öppet odlingslandskap kantat av fornlämningar och gårdsbebyggelse.

Av stort värde för förståelsen och upplevelsen av riksintresset är kyrkans fria läge i landskapet, utan närliggande och skymmande bebyggelse. Detsamma gäller upplevelsen av de landskapsrum som bildas kring Rösaringvägens höjdrygg. Det öppna fältet öster om infarten invid uthusbacken är en för riksintresset betydelsefull landskapsstruktur, som tillsammans med befintliga uthusbyggnader och gröna brynzoner bildar en entré till den historiska miljön. Föreslagen bebyggelse fragmenterar detta öppna landskap som intimt hör samman med kringliggande gårdsbebyggelse. En bebyggelse här tenderar till att låta skolmiljön växa ihop med Säbyholms gårdsmiljö i sydost, samtidigt som åsen med vägen till kyrkan får en diffusare roll i landskapsbilden. För att inte allvarligt skada detta möte med riksintressets kärnområde, sett från Smidövägen, bör bebyggelsen på gårdet i princip helt utgå.

Hemskolans nationalromantiska bebyggelse bär på betydande kulturhistoriska värden och bör i planläggningen hanteras med skydds- och varsamhets-bestämmelser. Detsamma gäller för uthuslängan från sekelskiftet 1900, nära Smidövägen, som är en av riksintressets få landskapsanknutna byggnader som tydligt anknyter till godsets jordbruk.

Vegetation, trädgårdar, alléer och parkliknande partier som är värdefulla för kulturmiljön ska inom detaljplanarbetet identifieras och i största möjliga mån bevaras.

En arkeologisk utredning har utförts våren 2014. Länsstyrelsen bedömer att de sammantagna effekterna av ovan nämnda åtgärder är av sådan omfattning att det kan innebära påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård.

Kommentarer

1.4 Hänsyn till riksintresset Låssa (AB 34): En revidering av bebyggelsens utbredning kommer att göras. Det öppna fältet i öster invid uthusbacken kommer efter programrevidering att hållas nära nog intakt. De tidigare föreslagna byggnaderna under begreppet "Lantliv" har minskats kraftigt i antal.

Entrén till Säbyholms historiska miljö i öster lämnas därmed i stort sett intakt. Det öppna landskapsrummet med fria siktlinjer över det storskaliga odlingslandskapet och Mälaren bevaras. Det gamla magasinet vinkelrätt mot Smidövägen, gårdsbyggnaderna/ekonomibyggnaderna på andra sidan väg 902, alléerna, ett flertal vackra äldre pampiga ekar mm – allt som präglar det åldriga odlingslandskapet kommer att framträda i landskapet precis som förr. De kvarvarande föreslagna hus från "Lantliv" som föreslås få byggas kommer smygas upp mot höjdryggen mot Toresta samt mot elevhemmen Skoga och Birka helt enligt "Förslag till generella riktlinjer –

utformning och placering” Landsbygdsplan FÖP 2014 och hänsyn till RAÄ Låssa och Fördjupat kulturmiljöprogram 2001.

En infartsväg kommer på ett mjukt sätt leda in från skogsbrynet vid elstationen, Torestavägen, följa höjdryggarnas form och ansluta mot huset Bergängens infartsväg. Resultatet blir öppenhet, fria vyer både från söder och norr samt historisk kontinuitet. Ny bebyggelse kommer inte att inkräkta på Säbyholms gårdsmiljö på andra sidan väg 902 och åsen mot kyrkan kommer synas som alltid i landskapet.

Bygatans bebyggelse längst i öster kommer att anpassas till omgivande befintlig bebyggelse och vegetation, husen längst i öster kommer hållas ner i höjd och anpassning till omgivande byggnader kommer att ske. De föreslagna sk”Parkvillorna” nära kyrkan och hemskolan utgår helt. Kyrkan kommer framträda i landskapet som den gjort sedan 1200-talet.

Föreslagna byggnader i Trädgårdskvarteret kommer inte att dominera i höjd och förta kyrkans fria läge samt siktlinjer och fria landskapsrum sett från sydväst om kyrkan. Dessa nya byggnader kommer vara belägna på en lägre nivå och ej synas utifrån.

Alléerna, viktiga äldre träd och övrig betydelsefull vegetation kommer identifieras, inventeras och bevarandevärd vegetation kommer mätas in inför detaljplanearbetet, med kommande skyddsbestämmelser.

MKB: Här kommer de kulturhistoriska värdena – fornlämningar, samt dagvattenhantering, strandområdena mfl ingående faktorer att utredas och konsekvensbeskrivas med förslag till regleringar och åtgärder inför detaljplanearbetet.

1.5 Dagvattenhantering, vattenskyddsområde, MKN vatten

Programområdet ligger inom sekundär skyddszon för östra Mälarens vattenskyddsområde, och omfattas av särskilda skyddsföreskrifter, vilket på plankartan bör framgå av info-ruta, och skyddsbestämmelserna bör särskilt uppmärksammas vid utformning av dagvattenhanteringen och lokal rening av förorenat dagvatten från området.

Kommentarer

1.5 Skyddsbestämmelserna kommer särskilt beaktas med utredning och redovisning i MKB gällande ekologiskt och lokalt omhändertagande av dagvatten, möjliga svackdiken, stenistor, perkolation mm. Information kommer inhämtas/redovisas gällande uppdateringarna från Vattenmyndigheten.

1.6 Risker och störningar

Risker förknippade med den bryggeriverksamhet som etablerats i området, t.ex. placering av gasolcistern och transporter av gasol, avses utredas närmare inför det fortsatta planarbetet, vilket är bra. Även risk för störande lukt från bryggeri- eller annan verksamhet och hästhållning i närheten behöver uppmärksammas.

Kommentarer

1.6 Risker och störningar utreds och redovisas i MKB.

1.7 Översvämning, klimatpåverkan och markstabilitet

I planprogrammet redovisas översvämningens risk från Mälaren. Kartan behöver kompletteras med uppgift om vilket höjdsystem som används. Länsstyrelsen rekommenderar att ny bebyggelse placeras ovan nivån +2,8 meter i RH 2000, och att höjdgivningar anges i höjdsystem RH 2000.

Kommentarer

1.7 Kartor kommer uppdateras och geologiska förhållanden kommer utredas närmare gällande stabilitet mm.

1.8 Strandskydd

Strand- och vattenområdet i anslutning till planområdet omfattas av strandskydd. Länsstyrelsen har under 2014 fattat nya beslut om det utvidgade strandskyddets omfattning i länets kommuner. Inom programområdet gäller fortsatt strandskydd inom 300 meter från strandlinjen.

Hur förändring av strandområdet och anläggande av småbåtshamn påverkar riksintresset enligt 4 kap § 1 och 2 §§ MB, Mälaren med öar och strandområden, bör beskrivas i den kommande planen, och vägas in vid framtida dispens-prövningar.

Kommentarer

1.8 Dispens från strandskyddet: Området med småbåtshamn och bad kommer utredas och redovisas på ett tydligt och lätt överskådligt sätt med planer, foton mm både vad gäller befintliga förhållanden (bryggrester, naturmiljön flora och fauna) och planerad bad-småbåtshamn. (Plan och MKB)

Markföreningar: Utredas och redovisas via MKB.

Råd om tillämpningen av 2 kap. PBL

1.9 Markföreningar

Länsstyrelsen har ett objekt registrerat inom planområdet, en bilvårdsanläggning med verkstad och tvätthall, men inga uppgifter om omfattning eller verksamhetstid.

Av planprogrammet framgår att det finns/funnits växthus och *oljepannor* inom området, vilka man kan misstänka har gett upphov till föreningar i form av bekämpningsmedel och olja. Läckage från oljecisterner kan också misstänkas. Länsstyrelsen rekommenderar att dessa potentiella föroreningskällor uppmärksammas i det fortsatta planarbetet.

1.10 Naturvärden och biotopskydd

Alléerna inom och i anslutning till programområdet omfattas av generell biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken, vilket innebär att det är förbjudet att vidta åtgärder som kan skada träden. För dispens från biotopskyddet behövs särskilda skäl. Alléer inom planområdet bör karteras och beskrivas inför fortsatt planarbete, liksom all påverkan som kan följa av detaljplanens genomförande. Inom området finns en stor förekomst av mistel. Denna art är fridlyst i Stockholm län, med stöd av artskyddsförordningen (2007:845).

Kommentarer

1.10 Allén längs väg 902.01 är inventerad och finns dokumenterad hos Trafikverket. Träden är ej inmätta. Allén (delen inom programområdet) från väg 902.01 vinkelrätt mot Mälaren kommer att dokumenteras.

Skyddszonen om 5 meter utanför kronans projektion på marken kommer att följas. Mistlarna kommer bevaras.

1.11 Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att uppdaterade miljökvalitetsnormer och ett nytt åtgärdsprogram är ute på samråd t.o.m. 30 april 2015.

Miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har översänts till Länsstyrelsen. Kommunen har bedömt att genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan främst pga. microbryggeriet inom området, och anläggande av småbåtshamn, med båt- och badbryggor. En miljöbedömning enligt 4 kap. 34 § PBL, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kommer därför att tas fram.

Kommentarer

1.11 Kommunen kommer bevaka de uppdaterade miljökvalitetsnormerna

Påverkan på Riksintresse kulturmiljö 3 kap 6§ MB inkl fornlämningar kommer behandlas/utredas i MKB. Likaså kommer Påverkan/konsekvenser Riksintresset Mälaren med stränder, Görvälnkilen att behandlas i MKB/planarbetet framgent.

2 Trafikverket

Trafikverket anser att det är lämpligt att, i samband med det fortsatta planarbetet, ändra väghållarskapet för väg 902, väg 903 samt Rösaringvägen. Trafikverket är väghållare för delar av vägarna (rödmarkerade vägar i bifogad karta). Ändring av väghållarskapet ska regleras i avtal senast innan planen vinner laga kraft.

Kommentar

En dialog pågår mellan kommunen och Trafikverket gällande väghållningen för väg 902, 903 och 902.01 (Rösaringsvägen).

3 Lantmäteriet

Ingen erinran i detta skede av planprocessen.

Kommunala nämnder

4 Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden beslutar att som eget yttrande överlämna bygg- och miljöavdelningens tjänsteskrivelse daterad den 19 september 2014 till Kommunstyrelsen.

4.1 Bygg- och miljönämndens synpunkter ur landskaps-, byggnads- och kulturmiljöperspektiv.

a. Markens beskaffenhet

Enligt planprogrammet finns det på planområdet områden där marken består av lera. Geoteknisk undersökning krävs för att se om marken lämpar sig för bebyggelse. Detta för att bebyggelsen ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat jordförhållanden. Se Plan och bygglagen 2 kap §5. Enligt kartan föreslås bebyggelse i planområdets sydöstra del.

Det är bygg- och miljöavdelningens bedömning att tekniska lösningar för att förstärka marken under och kring enskilda byggnader inte ska ingå i detaljplanen. Ansvar för dessa tekniska lösningar ska ligga på byggherren i det enskilda fallet då markförhållanden i området varierar.

b. Dagvatten och avrinning

Bygg- och miljönämnden bedömer att en dagvattenutredning ska tas fram i Planprocessen för att motverka översvämning av lågt liggande områden inom och i anslutning till planområdet. Till exempel den sydöstra delen av området som omnämns i programmet som riskzon.

c. Landskapsbilden

Bygg- och miljönämnden bedömer att en föreslagen placering av bebyggelse på åkermark ska skjutas så långt det går mot åkerkanten och sluttningar för att på det sättet inte påverka landskapsbilden av jordbrukslandskapets storskaliga karaktär negativt. Det öppna landskapet beskrivs i Fördjupat kulturmiljöprogram för Upplands-Bro som en del av en helhet som i sin tur är ett motiv till bevarande.

Bygg- och miljönämnden anser också att ett gestaltungsprogram som bygger vidare på arkitekterna Ivar Tengbom och Sigge Cronstedts utformning bör tas fram för att fortsätta på de linjer som finns i den befintliga bebyggelsen.

Bygg- och miljönämnden bedömer att en trädinventering är nödvändig för att Skyddsbestämmelser på bevarandevärda träd tas upp i detaljplanens bestämmelser.

d. Kulturmiljön och byggnader

Bygg- och miljönämnden gör bedömningen med stöd av Fördjupat

kulturmiljöprogram att befintliga byggnader ska förses med skydd i detaljplanen och bevaras. Komplement som garage till befintliga byggnader ska förläggas i gemensamma byggnader, möjligen i före detta ekonomibyggnader. Ett nyplanerat bostadsområde bör ha höga arkitektoniska kvalitetskrav. Bygg- och miljöavdelningen bedömer att en utredning av det befintliga byggnadsbeståndet är nödvändig för att kartlägga det kulturhistoriska värdet för att sedan skyddsbestämmelser ska bli satta på rätt sätt. Siktlinjer och områdets parkmiljöer bedöms bevarandevärda för kulturmiljön och byggrätter bör efter utredning begränsas till dessa områden.

- 4.2 Bygg- och miljönämndens synpunkter ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt. Bygg- och miljöavdelningen och plan- och exploateringsavdelningen har gjort en behovsbedömning av planprogrammet och bedömer att genomförandet av planen får en betydande miljöpåverkan och att en MKB ska upprättas. Nedanstående frågor behöver utredas vidare och detta kan delvis ske inom ramen för MKB men vissa frågor kräver särskilda utredningar.
- a. Vatten och avlopp
Området försörjs idag av enskilt vatten och avlopp. Dricksvattenförsörjningen sker via en brunn i åsen sydväst om Säbyholm. Kontroll genom provtagning sker flera gånger per år för att säkerställa att vattnet håller god kvalitet. Då det tidigare funnits anmärkningar på vattenkvaliteten har en UV-reningsanläggning installerats i systemet. Avloppet från området renas lokalt och släpps ut i närliggande vattendrag. Reningen fungerar i dagsläget tillfredsställande men verket har historiskt sett haft problem att klara de utsläppskrav som ställts av Bygg- och miljönämnden. Bygg- och miljöavdelningen bedömer därmed att krav ska ställas att nuvarande och eventuellt tillkommande bebyggelse i Säbyholm ansluts till allmänt VA.
 - b. Dagvatten:
Bygg- och miljönämnden förordar att dagvatten ska renas lokalt och ekologiskt. I planskedet ska det förtydligas hur dagvatten från området tas om hand genom en särskild dagvattenutredning.
 - c. Markföroreningar
Bygg- och miljönämnden bedömer att det kan finnas risk för markföroreningar i området. Inom programområdet har det bedrivits växtodling, både i växthus och utomhus. Det finns också en traktorverkstad med ett grusat traktorfält som föreslås bebyggas. Det är mycket viktigt att markundersökningar utförs i ett tidigt skede av planeringen för att utreda om och var föroreningar finns.
 - d. Risk och säkerhet
I programområdet har det etablerats ett mikrobryggeri och i anslutning till detta finns en gasoltank som medför transporter av farligt gods till och från området. I det fortsatta planarbetet behöver denna risk utredas.
 - e. Görvälnkilen
Säbyholmsområdet ingår i en grön värdekärna i Görvälnkilen. I kommande planering behöver den gröna värdekärnans kvaliteter beskrivas och konsekvenserna av exploatering redovisas.

De gröna värdekärnorna ingår i de gröna kilarna och innehåller de allra högsta rekreativ-natur och kulturmiljövärdena. De har ett stort utbud av upplevelse- och kulturmiljövärden samt en stor biologisk mångfald och variationsrikedom, som ger förutsättningar för fortplantning och spridning av djur och växter.

Enligt RUFSS ska ny bebyggelse samt nya anläggningar och verksamheter som påverkar en grön värdekärna undvikas. Tillgängligheten till värdekärnorna bör säkras och förbättras där det behövs. Tillgången till stränder, vattenområden och tysta områden är särskilt betydelsefull. Vid etablering av störande verksamheter bör en buffertzona mot gröna värdekärnor anges. En grön värdekärna bör vara minst några kvadratkilometer stor, men den kan vara mindre i länets centrala delar.

f. Naturvärden

En vegetationsinventering är genomförd i samband med framtagande av planprogrammet. Inventeringen presenteras som en lista över funna arter i området men programmet saknar en sammanfattande beskrivning eller bedömning av dess värden. Det saknas också information om eventuella naturvärden i den södra delen av programområdet i Säbyholmsviken.

4.3 Barnperspektiv

Planer ska utgå från ett långsiktigt perspektiv och hushålla med mark och resurser för framtida generationer. Det är viktigt att man redan i planeringsskedet skapar förutsättningar för en hälsosam miljö som inte utsätter barn för hälsorisker varken i hemmet, skolan eller i utemiljön. För att barnen ska få en rik och stimulerande uppväxt krävs att barns intressen värnas om och att det planeras för barns infrastruktur. Därför är det viktigt att bl a förskolor, skolor, parker och lek miljöer planeras in i nya bostadsområden efter barnens speciella behov.

Kommentarer

4. 1.a *Se Länsstyrelsens pkt 1.4. Husens placering i reviderat program medför bättre förutsättningar gällande markförhållanden mm.*
- 4.1.b *LOD: Dagvattenhantering ska utredas i kommande planarbete.*
- 4.1.c *Se Länsstyrelsen pkt 1.4*
- 4.1.d *Föreslagen bebyggelse kommer inte skymma siktlinjer i och med att åkern i sydöst i stort sett lämnas fri. Stor hänsyn kommer tas till befintliga byggnaders kulturhistoriska värde och samtliga byggnader kommer att inventeras och kartläggas inför skyddsbestämmelser i detaljplanen.*
- 4.2.a *Säbyholm planeras anslutas till det kommunala VA-nätet.*
- 4.2.b *Se BMN pkt 4.1.b*
- 4.2.c *Föroreningar mm ska utredas i kommande planarbete.*
- 4.2.d *Risker med farligt gods ska utredas i kommande planarbete.*
- 4.2.e *Den gröna värdekärnan Säbyholm kommer redovisas i MKB vad gäller kvaliteter och exploaterings konsekvenser kommer utredas och beskrivas. Brygg-småbåtsområdet kommer redovisas mer detaljerat. Båtar som tillåtes kommer vara max 5 meter långa.*

4.2.f *En inventering av äldre träd kommer göras inom planområdet där arter, status och vitalitet konstateras. Bevarandevärda träd kommer sedan mätas in för att skyddas i detaljplanen. En studie har även gjorts gällande vattenkvalitet, växter och strandfauna i Säbyholmsviken.*

4.3 *I området planeras daghem. Närmiljön är fylld av naturmiljöer som gynnar barnens lekbehov.*

5 Kultur- och fritidsnämnden

Sammanfattning

Kultur- och fritidsnämnden menar att programförslaget inte tar hänsyn till de uttryck för riksintresset som beskrivs som särskilt skyddsvärda; parkmiljön, odlingslandskapets storskaliga karaktär och bosättningarnas bebyggelsemönster som härstammar från bronsåldern och kontinuerligt fram till idag.

Kultur- och fritidsnämnden föreslår att programförslaget omarbetas i enlighet med de skydds- och bevarandeprinciper som formulerats för området (RAÄ Låssa och Fördjupat kulturmiljöprogram 2001) för att bättre ta hänsyn till de rekommendationer som formuleras:

”...ny bebyggelse...anpassas till den befintliga helhetsmiljön vad gäller placering i landskapet, volym, material, färg och form.” (Fördjupat kulturmiljöprogram 2001:1 s. 15)

Kommentarer

Förslaget kommer omarbetas i enlighet med ovanstående riktlinjer RAÄ Låssa och Fördjupat kulturmiljöprogram 2001. Det gäller placering i landskapet (åkern i öst lämnas i stort orörd, bebyggelsen så nära höjdryggar som möjligt), höjder på hus – inga stora skrymmande hus, material, färg i enlighet med omgivande befintlig bebyggelse. Ett gestaltungsprogram kommer att tas fram.

6 Utbildningsnämnden

Utbildningsnämnden har inga invändningar mot detaljplaneprogrammet

Övriga remissinstanser

7 Norrvatten

Norrvatten har inga huvudvattenledningar anläggningar inom det aktuella planområdet och har därför inga synpunkter att framföra angående detta planförslag.

8 Svenska Kraftnät

Svenska Kraftnät har inte några ledningar i anslutning till området och har därför inga synpunkter. Vill ej medverka i fortsatt remissförfarande förutsatt att planen inte förändras.

9 Käppalaförbundet

Enligt detaljplaneprogrammet ska dagvatten omhändertas lokalt. Käppalaförbundet är positiva till lokalt omhändertagande av dagvatten, då dagvatten normalt inte ska tillföras spillvattennätet.

Kommentarer

Ett microbryggeri är idag etablerat inom området och flera verksamheter kan i framtiden etableras. Vid en eventuell framtida anslutning till kommunalt VA-nät kan Käppalaförbundet komma att ställa krav på verksamheterna.

10 Naturskyddsföreningen

Föreningen finner kommunens övergripande grepp i programmet vara bra. Förutsättningen för att kunna skapa ett attraktivt bostadsområde är mycket god. Programmet redovisar lovvärda intentioner att bevara och utveckla såväl de värdefulla byggnaderna som park- och landskapsvärdena.

10. 1...Inom två områden redovisar programkartan ingrepp i vegetationen. Det gäller norra delen av "Trädgårdskvarteret" där den gamla trädskolan ersätts med bebyggelse samt området söder om bollplanen där kvarteret "Bygatan" ganska brutalt spolierar befintlig vegetation. Inom det sistnämnda området växer två stora askar på ömse sidor om det planerade centrumstråket. Möjligheten att bevara dessa träd i kvarteret bör studeras.

I remisshandlingarna ingår inte någon vegetationsanalys. Föreningen anser att en sådan bör göras. En sådan utredning bör ligga till grund för överväganden och bedömningar avseende möjligheterna att ha kvar träd bland nya byggnader. Det handlar om trädens kondition och skadebild, om trädens förmåga att klara beskärningar och grundvattensänkningar. De ovan nämnda askarna är ett sådant exempel.

Inom området finns också träd som kan utgöra olycksrisker såsom popplarna sydost om huvudbyggnaden. Trädanalysen bör ta ställning till vad som ska hända med dessa stora, dåliga popplar.

Trädanalysen bör också ta ställning till vad som skall hända med kalhyggerna vid elevhemmen Bergängen och Skoga. Olyckligtvis har alla träd tagits ned här och den värdefulla, visuella förankringen av byggnaderna spolieras. Byggnaderna exponeras nu i landskapet på ett trist sätt

...Nu återstår att bestämma vad som skall se avseende behov av nyplantering eller tillvaratagande av lämpligt sly, som skolas till träd. När bebyggelsen i kvarteren "Lantliv" kommit till stånd mildras dock effekterna av avverkningen och landskapsexponeringen minskar.

10.2 Rösaringsvägens allé består förutom av lind av ask, lönn och oxel. Intentionerna rörande denna allé bör studeras. Skall på sikt eftersträvas enhetlighet?

10.3...Vid Säbyholmsviken föreslår programmet en badplats och fritidsbåthamn. Det har tidigare funnits bad och bryggor här. Under senare delen av 1800 - talet fanns en ångbåtsbrygga i Säbyholmsviken. Området har 300 meters strandskydd idag och det krävs givetvis omfattande utredningar och analyser av miljö- och naturvärdesrelaterade frågor för att komma vidare i planeringen. Fritidsbåthamnar med sina vinteruppställningar är ofta en belastning för miljön.

10.4 Kommunen har beslutat att en MKB skall göras eftersom betydande miljöpåverkan förväntas. Naturskyddsföreningen anser att det är viktigt att arbetet med miljökonsekvensbeskrivningen blir en del av planprocessen från början och inte, som så ofta, pliktskyldigast görs när detaljplanen i princip är färdig. Genom att låta MKB-arbetet genomsyra hela program- och planarbetet med överväganden, analyser och bedömningar av olika alternativ ger man planen en helt annan tyngd och kanske kvalitet

jämfört med om MKB görs i efterhand och endast redovisar nollalternativet, dvs att ingenting görs, som alternativ.

Föreningens förhoppning är, att de synpunkter redovisar i detta yttrande, blir till nytta för själva detaljplaneutformningen och för det MKB-arbete som förhoppningsvis redan startats.

Kommentarer

10.1 En vegetationsanalys med inventering/kartering av alla träd kommer att göras. Träden som är bevarandevärda kommer att skyddas i detaljplan.

10.2 Allén är enligt Miljöbalken 7 kap §11 Biotopskyddsområde dvs allén är skyddad enligt lag. I dagsläget sköts allén av Trafikverket som är väghållare för Rösaringsvägen.

10.3 Badplats – småbåtshamn: området kommer utredas och analyseras i fråga om omfattning och placering.

10.4 MKB är under upprättande.

11 Skanova

Skanova har markförlagda samt luftburna ledningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar kostnaden även bekostar den.

Ledningar och kabelanvisning digitalt: www.ledningskollen.

Kommentarer

Rekommendationerna ovan kommer att följas.

12 FTI, Förpacknings- och tidningsinsamlingen

FTI har inga synpunkter eller kommentarer.

13 Vattenfall

Vattenfall har inga elanläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

14 Brandkåren Attunda

14.1 Riskanalys: Som nämnt i detaljplaneprogrammet finns ett microbryggeri i området som har installerat en gasolcistern. Förutom att det tas upp i planen ska det även undersökas närmare i samband med byggprocessen.

14.2 Brandvatten: Brandkåren Attunda vill lyfta frågan kring brandvattenförsörjning och man bör redan nu avhandla framtidens behov av brandposter, när området eventuellt byggs ut med ytterligare verksamheter och 100 bostäder.

14.3 Åtkomst för räddningstjänstens fordon: I samband med utrymning och släckinsats med hjälp av räddningstjänstens utrustning måste åtkomligheten vara tillfredsställande. Åtkomlighet för

räddningstjänsten fordon ska säkerställas i det fortsatta planarbetet. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter.

Kommentarer

14.1 Frågan utreds närmare i planarbetet

14.2 Frågan utreds närmare i planarbetet

14.3 Frågan utreds närmare i planarbetet

15 EON Elnät Sverige AB

E.ON Elnät Stockholm AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har följande synpunkter.

Använd i möjligaste mån befintliga anläggningar för försörjningen av tillkommande bostäder, nätstation kan behöva bytas mot större eller utplacering av ny på lämplig plats. Fortsatt samråd kring detta pågår.

Kommentarer

Samråd kommer ske med EON under planprocessen.

16 Swedavia AB

Kommentar

Mot bakgrund av de intressen Swedavia har att bevaka har Swedavia ingen enrinran mot planprogrammet.

17 Stockholms Läns Museum

Länsmuseet ser positivt på att kulturmiljön är en av utgångspunkterna i detaljplaneprogrammet och att riktlinjer från Tyréns kulturmiljöutredning fortsatt blir en viktig del i arbetet med detaljplan och gestaltungsprogram.

Det är vidare positivt att kommunen strävar efter att äldre vägar, områdets parkkaraktär, fruktträdgårdar, befintliga äldre lövträd och partier med naturmark bevaras, liksom att ny bebyggelse ska samspela väl med den äldre gällande placering och utformning. Den planerade bebyggelsen är dock till viss del placerad på odlingsmark i söder och i det öppna stråk som leder genom området, vilket bryter med den ursprungliga placeringen av byggnader i området. I kulturmiljöutredningens riktlinjer sägs att dalgången fortsatt bör uppfattas som ett öppet stråk och att bebyggelse på odlingsmarken ska begränsas. I detaljplaneprogrammet har endast en viss anpassning efter detta skett, vilket kan komma att påverka den kulturhistoriskt värdefulla helhetsmiljön negativt.

Länsmuseet ser mycket positivt på att skolans huvudbyggnad, övriga skolbyggnader och elevhem bevaras och att förändringar i byggnaders exteriörer minimeras, samt att interiörer till viss del avses bevaras. Länsmuseet anser att huvudbyggnaden och övriga byggnader från tidigt 1900-tal ska förses med skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser i detaljplan för att säkra att framtida förändringar och underhåll sker varsamt. Även äldre värdefulla lövträd och andra kulturhistoriskt och miljömässigt värdefulla inslag i park- och trädgårdsmiljöerna bör skyddas i detaljplan genom exempelvis ökad lovplikt.

Kommentarer

Se pkt 1.4. Hus och värdefulla träd kommer inventeras/karteras och skyddas i detaljplanen.

18 SLL, Trafikförvaltningen

Som nämns i planhandlingen finns busstrafik på väg 902 med hållplats i anslutning i planområdet. Busslinjen har en gles turtäthet anpassad till den efterfrågan som finns av kollektivtrafik i denna del av kommunen som är landsbygd. Planområdet ligger inom gångavstånd till busshållplatserna men få avgångar och långa restider till följd av det perifera läget gör att kollektivtrafikens konkurrenskraft mot bilen är låg i detta läge. Landstinget ser med anledning av detta och viss avsaknad av närservice i området att utökade byggrätter i det aktuella läget riskerar medföra ökad biltrafik och ökat bilberoende snarare än att bidra till ökat underlag för kollektivtrafikresande.

Inom området planeras för ca 100 nya bostäder vilket betyder ett befolkningstillskott på ca 450 personer. Ca 50 personer beräknas på sikt vara sysselsatta i olika verksamheter. Intilliggande områden Ådö, Smidö och Rättarboda som också trafikeras av busslinjen, förväntas få en utökad befolkning på sikt vilket kan betyda en större efterfrågan och därmed underlag för utökad busstrafik. Behovet av utökad trafikering får diskuteras i det fortsatta planarbetet.

I anslutning till planområdet bör möjligheten att anlägga en vändmöjlighet för bussen vid väg 902 studeras samt även eventuellt behov av att flytta befintlig hållplats.

Det är viktigt att gång- och cykelvägar som leder till hållplats utformas gent, tryggt och säkert. Hållplatsen bör förses med möjlighet till cykelparkering.

Trafikförvaltningen vill betona att något beslut inte finns om inrättande av ny busstrafik utan detta är beroende av de resurser som finns tillgängliga för utökningar av trafiken i länet.

Kommentarer

Kommunen är positiv till utökad busstrafik. Dialog kring möjligheter för utökad busstrafik med de eventuella krav såsom vändplats, flytt av hållplats, cykelparkering mm får utredas vidare under planprocessen i området. Återkoppling i kommunen gällande övriga intilliggande områden Ådö, Smidö och Rättarboda bör ske på samma vis gällande ovanstående.

19 Svenska Kyrkan

Låssa kyrka ligger i direkt anslutning till programplaneområdet. Vägen till kyrkan, parkeringsmöjligheterna vid kyrkan, den kulturhistoriska miljön samt VA-försörjningen är något vi vill lyfta fram i programplanen.

När naturbruksgymnasiet flyttade från Säbyholmsskolan blev området kring Låssa kyrka ödsligt. Det har inbjudit till inbrott och skadegörelse. Vi välkomnar att området bebyggs och befolkas. Kyrkan skulle bildligt talat kunna hamna "mitt i byn".

19.a Rösaringsvägen är tillfartsväg till kyrkan. Kyrkan brukar fyllas vid vigsel-, dop- och sommarmusikgudstjänster vilket genererar en hel del biltrafik. En bebyggelse som beräknas generera en biltrafik omfattande 400 bilar per dygn på denna väg skulle kunna inverka menligt på framkomligheten till kyrkan och störa den kulturhistoriska miljön kring kyrkan. Merparten av trafiken från och till bebyggelsen i planområdets norra delar bör ledas på andra vägar som ligger längre österut i området. Samtidigt behöver trafiken på Rösaringsvägen kunna mötas. Idag är vägen smal och kantad av en allé.

19.b När kyrkan är välbesatt brukar inte kyrkans parkeringsplats räcka till. Då har utrymmen inom planområdet kunnat nyttjats. Detta behöver beaktas vid det fortsatta planarbetet.

19.c Vår ekonomibyggning (Oktagonen) vid kyrkan är ansluten till det lokala VA-nätet genom servitut. En utbyggnad inom planarbetet förutsätter väl anslutning till ett kommunalt VA-nät.

19.d Låssa kyrka kan ses som ett landmärke i den aktuella trakten. Vi förutsätter att exploateringen inom planområdet inte kommer skymma detta landmärke.

Kommentarer

19.a Se Länsstyrelsens pkt 1.4. Rösaringsvägen har idag Trafikverket som väghållare. En diskussion pågår om eventuellt ändrat väghållarskap. Allén är skyddad i lag enligt Miljöbalken 7 kap. 11 § Biotopskyddsområde och omöjliggör därmed breddande av vägen. En lösning är att infoga mötesplatser längs vägen med hänsyn taget till skyddsavstånd till träden. Frågan utreds vidare.

19.b Mark har avsatts för parkeringsändamål strax öster om "Oktagonen", cirka 10-15 platser bör rymmas.

19.c Anslutning till kommunalt VA planeras för programområdet.

19.d Se Länsstyrelsens pkt 1.4 där programmet redan bearbetats och föreslagna hus intill kyrkan borttagits. Kyrkan kommer fortsätta att lysa fram som ett landmärke.

Fastighetsägare

20 Privatperson 1-2

20.1 Den som lämnat in yttrandet anser att radhusbebyggelse inte passar i en lantlig miljö.

20.2 Det "tysta" området Rösaring kommer med bebyggelsen och den avsevärt ökande trafiken att riskera bli mindre tyst med en inflyttning av den här omfattningen.

20.3 Dessutom planeras flera verksamheter som ytterligare kommer att vara trafikskapande och därmed störa det intilliggande naturområdet.

Kommentarer

20.1) Se Länsstyrelsens pkt 1.4. Kommunen utreder utvecklingen av landsbygden i Upplands-Bro (FÖP Landsbygden) och Säbyholm är utsedd som "nod" i kommunens förslag till fördjupning av landsbygden. Ett omtag kommer göras i planprocessen enligt pkt 1.4. Kraftigt minskad omfattning på åkern i öst intill bondgården, resterande nya hus på åkern (ej radhus) ska placeras nära höjdryggarna och ansluta så väl som möjligt till befintlig bebyggelse. Gestaltningprogram kommer tas fram i det fortsatta planskedet bl a för att säkra att området fortsättningsvis uppfattas som "hus i park" enligt Säbyholms traditionella byggnadsmönster.

20.2-20.3) Rösaringsområdet är under process att bli Naturreservat (statligt) och området är viktigt som rekreatjonsområde både lokalt och av riksintresse. Dialog kommer föras med kommunen och SLL om att på sikt kunna öka turtätheten på sträckan Bro – Ådö – Smidö. Detta kan på sikt förmå fler att använda kollektivtrafiken och därmed minska mängden bilar, vilket minskar bullret.

Exploateringen av området minskas i och med att åkern i öster inte bebyggs i den ursprungliga omfattningen vilket minskar mängden bilar och buller. En ökning av bullret kommer trots allt ske och minska områdets värde som "tyst område".

21 Privatperson 3

21.1 Byggrätter.

Områdets skönhetsvärde och de vackra och mycket stora kulturhistoriska värdet som området besitter, påverkas starkt av hur många byggrätter som byggs. Området måste ju kunna bära infrastruktur kostnader för VA osv därför krävs en noggrann utredning vad området och omgivningarna tål i antal byggrätter (en sådan verkar inte vara genomförd). Är orolig att det blir ett allt för stort intrång störningar på vilt och fauna och framförallt slitage på omkringliggande marker.

Skall områdets känslighet, karaktär och kultur bevaras så kan man inte förtäta hur mycket som helst. Hur mycket trafik och hushåll tål området?

21.2 Kommunalt VA

Kommunalt VA måste vara ett krav för att klara denna omfattning av exploatering, det gamla befintliga reningsverket bedömer vi inte tillräckligt.

21.3 Vägbommar

Vägbommar skall sättas upp vid parkeringen Rösaring: för att få stopp på nedskräpning, otillåten terrängkörning och slaktade bilar på såväl Säbyholm som närliggande marker. Idag är det full fordonstrafik av cross mc, fyrhjulingar snöskotrar och vanliga bilar till Djupdal, Vällvik, Marielund och Vållen. Allmänheten har ju fullt tillräckligt tillträde till skogsmarken från Rösaringparkeringen.

21.4 Namn

Är Låssagården rätt benämning av Sunnerdal där hästgården skall tillföras med ny huvudbyggnad? I övrigt är vi positiva till exploatörens sätt att ta tag i Säbyholm och Sunnerdal.

Kommentar

21.1) I det reviderade planprogrammet har antalet byggrätter minskat. Nya hus placeras diskret i brynen in mot området. Slitage och störningarna förväntas därmed minska.

21.2) Kommunalt VA är en förutsättning för exploateringen av Säbyholm.

21.3) Rösaringsområdet är på väg att bli Naturreservat. En översyn fortsatt god tillgänglighet för allmänheten av kanalisering, skyltar, bör ske i samband med detta relaterat till Säbyholms utveckling.

21.4) Namnfrågan utreds i det fortsatta programplanearbetet.

22 Privatperson 4

Den gamla Säbyholmsskolans område har klassats som en kulturmiljö av riksintresse. Om Området bebyggs och förtätas i den omfattning som planeras, kommer just de egenskaper (glost placerade ungdomsbyggnader i en vacker, luftig, trädgårdsomgivning) som gjorde att Säbyholm ansågs värdefullt som kulturmiljö att förstöras.

I en kommun som inte är känd för sin vackra bebyggelse eller sin varsamhet med sitt kulturarv är det oklokt att genomföra den föreliggande detaljplanen.

Kommentar

Ett större omtag/ändringar kommer utföras i detaljplaneprogrammet enligt pkt 1.4. Målsättningen är att Säbyholm även i framtiden ska uppfattas som det "gamla" Säbyholm med "hus i park". Förtätningen ska ske med stor hänsyn till den gamla bebyggelsen och dess fina parkmiljö med bevarandevärda träd.

23 Privatperson 5-6

Vi är i stort positiva till planen och visionerna för programområdet som de presenterats för oss av kommunen samt av ägarna till Ladza Förvaltning AB och Säbyholms Intressenter AB.

23.1 Vi är angelägna om att befintliga servitut respekteras och utgår från att så sker.

23.2 Vi ser positivt på att ”gamla” hoppornet återuppbyggs på den plats där det låg på spetsen av udden (stolpar står kvar där). Det är ett önskemål från vår sida att man då ”rätar” ut vägen där allén slutar till hopporn och badanläggning samt att man inte kommer använda vändplanen. Samtidigt som man rätar ut vägen borde det bli plats för parkering och byggnad för omklädning etc i anslutning till hopporn och bad.

23.3 Det vore också en välgärning om man tog bort den sk viltdammen (för sjöfågel) som ligger som ett öppet sår i landskapet och fyller ingen som helst funktion.

23.4 En sista fundering är angående avsiktsförklaringen att bevara omgivningarnas karaktär samt natur- och rikligt djurliv avseende programområdet intill Mälaren, bla till gagn för de som bor i byn med sjöutsikt. Om tanken är att bereda plats för alla familjer i byn att ha en båt vid en brygga blir det en stor brygganläggning.

När det gäller storlek på hopporn och badanläggning gäller samma fundering om begränsning av storlek. En stor sådan kan locka folk från omliggande samhällen medförande problem med biltrafik, parkering, slitage på naturen mm.

Kommentar

23.1 Översyn av servitut mm kommer ske

23.2 Fortsatt utredning av båt-badanläggningen kommer ske med utgångspunkt från strandskyddet, riksintresset enligt 4 kap §1 och §2 Miljöbalken, Mälaren med öar och strandområden. Hänsyn ska tas till gränser mot området.

23.3 En översyn av områdets flora och fauna finns.

23.4 En avvägning kommer göras gällande antal båtplatser och storlek på badanläggningen. Se pkt 23.2.

24 Privatperson 7-9

24

Den som lämnat in yttrandet har farhågor om att trafiken kommer att öka kraftigt och att djurlivet kommer att bli lidande.

Skyddsavstånd till hästar anses inte tillgodosett. Båthamnen med båttrafik kommer strida mot miljöhänsende, då Säbyholmsviken redan nu är ganska överetablerad vad gäller båttrafik.

Man värnar starkt för miljön och djur/fågel/fisk livet

Omgivningarna är unika i historiskt perspektiv och bör bevaras så gott det går, de renoveringar som pågår i lokalerna känns alldeles tillräckligt som exploatering utan att det ska bli ytterligare 100 huskroppar i den unika fina miljön som det rör sig om enligt den som lämnat yttrandet.

Kommentar

24 Ett omtag har redan påbörjats enligt Länsstyrelsens pkt 1.4., 1.8.

Sammantaget kommer området behålla sin karaktär med ”hus i park”. Åkern i sydost kommer endast bebyggas närmast elevhemmen på höjden. Husen kommer vara i lantlig stil och arkitektoniskt passa

väl med befintligt bebyggelse. Åkern lämnas orörd i övrigt. Det avstånd som måste hållas mellan hästar och hus är inte längre 500 m, beslut tas från rådande läge och förutsättningar.

Planerade hus kommer infogas på ett diskret vis bland de äldre befintliga husen. Området tangerar ett angivet område nr 11 i "Förslag till fördjupad översiktsplan för landsbygden i Upplands-Bro" som är föreslaget som en "nod" och ett klusterområde. Omgivande fastigheter ingår inte i föreslaget klusterområde utan anges som lämplig "spridd" bebyggelse dvs inte sammanhängande bebyggelse.

Stor hänsyn till flora och fauna kommer tas i det fortsatta planarbetet till Säbyholms läge inom en grön värdekärna i Görvälnkilen med dess krav på skydds zoner mm. Utredande och beaktande kommer ske av 3 och 4 kap. i Miljöbalken Mälaren med öar och strandområden samt rådande strandskydd 300 m i samband med det fortsatta programarbetet vid småbåts- och badområdet.

25 Privatperson 10

25.a Lossa kyrka. Säbyholms skola och gård, Stora Ekeby, sanda samt Ålbrunna är klassade som kulturmiljö av riksintresse

Området är även intressant och känsligt ur naturskyddssynpunkt, som grönområde är det också en viktig lunga för kommunens och regionens innevånare.

Genom att antalet innevånare i Upplands-Bro och hela Stockholmsområdet ökar har också besöksstrycket i naturområdet ökat märkbart de senaste åren. Den ökningen kommer naturligtvis fortsätta även framdeles. Att tätbebygga detta grönområde verkar som ett steg i fel riktning. Att området är intressant ur riksintresse beror delvis på den genom historien låga etableringen av fasta hushåll som gjort att bebyggelsetätheten är ovanligt låg.

25.b ..de tydliga fornlämningarna med kyrkan, den ringa bebyggelsen i övrigt och det uppenbara odlingslandskapet med sitt delvis ålderdomliga vägnät, gamla alléer och ädelträd är de viktiga komponenter som gör att området i sin nuvarande skepnad är klassat som kulturmiljö av riksintresse.

25.c ..Förtätning och nybyggnation av ytterligare 100 nya hushåll, dvs sammanlagt 160 nya hushåll i detta känsliga område vore förkastligt.

25.d För övriga kommuninnevånare som vill bruka Rösaringsåsen och skogen däromkring (med naturskyddsområde), blir en eventuell förtätning ett hinder för tillgängligheten.

25.e ..Ett utökat antal hushåll innebär en snar utbyggnad av vägen Bro – Smidö samt utbyggnad av vägarna inom skolområdet med nya infarter från smidövägen. Det skulle betyda utökad kollektivtrafik och en kraftig ökning av tunga transporter (sophämtning, underhåll och varutransporter) till området. 160 hushåll och övriga verksamheter kräver minst 350 – 400 parkeringsplatser inom området.

25.f En förtätning med nybyggnation skulle definitivt innebära att den miljö som gör att området klassats som "kulturmiljö av riksintresse" helt skulle falla bort.

25.g Området är ett av de få områden i Storstockholmsområdet som i RUFSS klassats som tyst område. Enligt RUFSS är det också klassat som grönkilsområde.

Den förhistoriska vägen genom skolan förbi kyrkan mot Rösaring är oumbärlig transportväg till ridvägarna i Rösaringområdet. Ur allergisynpunkt kan man i detta sammanhang fundera lämpligheten av omfattande tätbebyggelse.

Hästarna är viktiga för betet på strandängar och beteshagar för bevarandet av kulturlandskapet. Inom kommunen är hästnäringen relativt stor. I samband med den planerade galoppbanan i Bro kan behov uppstå för tillfälliga uppställningar av hästar. Utrymme finns idag på Stora Ekeby samt kanske i framtiden på Berga och Lossa. Hästperspektivet för boendeområdet lär knappast minska.

(Hästverksamhet som nyttjar ridvägarna norr om skolan finns även på Stora och Lilla Ekeby samt Ålbrunna).

25.h i Säbyholmsviken – inom programområdet planerade bad och bryggor med båtplatser vid tidigare brygglägen. Planeringen kräver att undantag görs från strandskyddet.

Säbyholmsviken och strandområdet har klassats som ESKO av riksintresse. De föreslagna bryggorna med bad och båtplatser ligger inom avrinningsområdet till de känsliga våtmarkerna i Säbyholmsviken med en rik biologisk mångfald...vilket i sig beskrivs i kommunens översiktsplan.

Säbyholmsviken är ett mycket känsligt naturområde både ovan och under vattenytan. Den redan existerande båtklubben är ur den synpunkten definitivt ingen fördel...eftersom planområdet får 60, eller 160 nya hushåll, kan man nästan förutsätta att de flesta om möjligheten erbjuds vill ha bad och båtplats.

...Inför exploateringen av Säbyholmsskolan har även antytts att en tänkt badplats skulle göras allmän. Detta kräver i så fall parkeringar och sanitära anläggningar inom ett extremt känsligt område.

25.i ...en spridd bebyggelse medför högre kostnader och större miljöpåverkan för samhället och genererar fler resor och transporter med bil. Att samla bebyggelsen, samordna funktioner samt freda vissa områden från bebyggelseutveckling är olika sätt att förstärka utvecklingen mot ett hållbart samhälle.

Det ger samtidigt ett bättre underlag till ökad turtäthet för kollektivtrafiken. Genom att minska fordonstrafiken bidrar vi till lägre koldioxidutsläpp samtidigt som luftföroreningarna och trafikbullret minskar. Dessutom minskar utsläppen av kväveoxider som bidrar till övergödning och försurning.

Kommentar

25.a – c *Se Länsstyrelsens pkt 1.1, 1.2, 1.4.*

25.d *Se pkt 21.3*

25.e *Se Länsstyrelsens pkt 1.1, 1.4.*

25.f *Se pkt 1.4. Ett gestaltningsprogram kommer tas fram. Ambitionsnivån är hög gällande arkitektur och anpassning till befintliga byggnader.*

25.g *Hänsyn till läget inom Görvälnkilen som grön värdekärna kommer beaktas i den fortsatta planeringen. Rösaringsvägen kommer att vara tillgänglig för gående och ryttare, den är en länk till det blivande Naturreservatet vid Rösaring. Hästhållning runt programområdet kan fortsätta på samma sätt som idag. Det är positivt att strandängarna hålls öppna, en del av dem ligger dock utanför programområdet.*

25.h *Bad- och småbåtsområdets läge och omfattning kommer utredas närmare i det fortsatta programarbetet med stor hänsyn till ovan nämnda kommentarer. En MKB kommer upprättas (Miljökonsekvensbeskrivning).*

25.i *Säbyholm kan beskrivas som en blivande nod med samlad bebyggelse utan att få karaktär av stadsdel. En samlad bebyggelse av lantlig karaktär skapar underlag för ökad turtäthet för kollektivtrafiken.*

26 Privatperson 11

Vi har tagit del av dokument från Privatperson 10 ang exploateringen av Säbyholm. Vi är fullt eniga med deras synpunkter och delar deras oro.

Kommentar

Se Kommentarer under nr 25

27 Privatperson 12-13

27.a Kultur och naturmiljön bör i detta fall anses ha företräde framför behovet av bostäder. Behovet av bostäder bör vara som störst i närheten av samhället (Bro – Kungsängen) då det främst är unga människor som idag saknar bostad. Bostäderna på Säbyholm riktar sig inte mot denna målgrupp, är vår uppfattning.

27.b ...Miljöhänseende – Utbyggnaden kommer medföra en avsevärd påverkan på miljön, så väl när det gäller buller som luft. Att utöka området med 150 – 200 bostäder medför en ansevärd ökning av trafiken, som i sin tur medför så väl buller och luftföroreningar. Området får även en ökad mängd av tyngre trafik, i form av transporter till de företag som skall ligga i området, förskola, skola mm. Utbyggnaden kan även antas ha en betydande inverkan på det fågel och djurliv som finns i området. Den stora avverkning av lövträd som redan skett, samt aktiviteten i området, har med stor sannolikhet redan påverkat fågellivet.

”Området är klassat som tyst område” kan vi läsa i planen på sidan 20. Låt det förbli så och låt oss slippa den ansevärd ökning av trafik och tunga transporter, som det skulle innebära om planen blir verklighet, 600 bilar per dygn är en avsevärd ökning. ..

...utöver det ska den planerade badplatsen även vara tillgänglig för allmänheten, vilket även innebär en trafikökning.

Byggnationen kommer också innebära att ännu fler träd och buskar än de som tagits ner, kommer plikta med sina liv. Här vill vi passa på att säga, att det är med stor sorg som vi bevittnat den helt hänsynslösa skövlingen av lövträd och buskar på området. bla har en ansevärd mängd enar sågats ner längs vägen upp till skolan, helt utan anledning. En är väl en fridlyst växt? En drygt 100 årig syrenhäck kapades även jäms med marken bla. Men detta företag som inte har vare sig historia eller någon större känsla för området, tycker säkert det går att ersätta med nya buskar.

27.c Kulturmiljö – Planområdet ligger inom det som anses vara ett riksintresse för kulturmiljövård. Att renovera de gamla elevhemmen är vård av kulturmiljön. Att utöka området med ytterligare 100 bostäder, kan vi inte se gynna kulturmiljön. I princip all ledig yta, där hinder inte utgörs av strandskydd eller liknande, är utnyttjad i planen. Hur rimmar det med det som står att läsa på sid 25 i planen – ”stor vikt västes vid att bevara skolområdets parkkaraktär med slingrande vägar, gräsytor, naturmarkspartier”? De hus som planeras kommer kräva nya tillfartsvägar, parkeringsplatser mm., det känns som att det inte blir mycket kvar av ”parkkaraktären”. Detta handlar inte om kulturmiljövård, utan snarare om att få ut så mycket pengar som möjligt ur området. Att bebygga traktorplan, gräsplan mm inne i området, kommer som vi ser det förändra hela bilden av den anrika gamla miljön.

27.d Odlingsmark i södra delen av planområdet – Denna åkerplätt är enligt planen belamrad med bostäder! Med undantag för vad man kallar ”ett brett genomgående och öppet stråk genom den nuvarande odlingsmarken”. Detta menar vi, kommer förstöra hela den öppna landskapsbilden och karaktären av området. Upplevelsen är att Säbyholm förvandlas till ngn typ av ny stadsdel i Upplands-Bro och detta vänder vi oss starkt emot.

27.e Bebyggelse – I området planeras hus av radhus eller parhus karaktär på de öppna planerna. Här vill vi hänvisa till att kommunen tidigare sagt att man inte önskar ”bebyggelse på rad” i säbyholmsområdet...

27.f Det finns en småbåtshamn i Säbyholmsviken, det räcker. Ytterligare en småbåtshamn betyder ökad båttrafik i viken, vilket innebär såväl buller som negativ inverkan på djurliv, bla häckar en ansevärd mängd fågelarter kring viken.

27.g Prejudikat – vi som bor på Säbyholm, känner oss oroliga för att nybyggnationen på säbyholmsskolans område, kommer bli prejudicerande för önskemål om nybyggnationer inom övriga Säbyholm...

Kommentar

27.a Se Länsstyrelsens pkt 1.4 och 25.i, där Säbyholm föreslås bli en "nod".

27.b Se pkt 1.4 med tillägget att en inventering/kartering kommer ske av bevarande värd vegetation där träd som ska bevaras får ett skydd i detaljplanen.

27.c Se pkt 1.4 en revidering av programmet kommer ske med intentionen att bevara den gamla charmen med "hus i park". Antalet nya hus har minskats och därmed minskning av trafik, buller mm.

27.d Se pkt 1.4. Ett ändrat gestaltungsgrepp på åkerplätten medför att den gamla karaktären bevaras. Ett mindre antal friliggande hus tillåts uppskjutna mot höjdryggarna vid elevhemmen Skoga, Birka och Skogsbo. Krav kommer ställas genom gestaltungsprogrammet på anpassad bebyggelse både vad gäller storlek, fasadutformning mm. I övrigt lämnas åkern orörd som öppen yta.

27.e Se pkt 27.d)

27.f Småbåtshamnen utreds vidare i storlek och omfattning via MKB.

27.g Strandskyddet om 300 m råder. Framtida ansökningar om bebyggelse kommer följa samma ansökningsprocesser som nuvarande pågående på Säbyholm utan genvägar.

28 Bro Båtklubb

Samtal 4/11 mellan Ulrika Gyllenberg och Bro Båtklubb.

- Bro båtklubb erbjuder att boende i Säbyholm skulle kunna få använda uppläggningsplatser hos Bro Båtklubb.
- Tio till tjugo extra båtar kan få plats på varvsområdet.
- Bro båtklubb kan även erbjuda 10 – 15 extra båtplatser inom sin klubb om man kan få bygga en ny brygga inom Bro Båtklubb. Diskussioner om ny brygga förs med miljöinspektörer hos kommunen under hösten 2014. <http://www.upplands-bro.se/bo--bygga/overgripande-planering/oversiktsplan-op-2010.html>

Kommentar

Ovanstående information tas in i det fortsatta programarbetet. Det kan påverka planeringen positivt och medföra minskad exploatering av bad- småbåtsanläggningen och därmed större skydd för flora och fauna.

Resultat av samrådet

Ändringar i programförslaget

Följande revideringar/tillägg föreslås i detaljplaneprogrammet efter samrådet:

- Föreslagen bebyggelse minskas i omfång och samlas mer skyddat mot höjdryggar i norr och väster. Hus kommer ej synas från söder, väster och endast i liten utsträckning från sydost. Den gamla karaktären ”hus i park” kommer därmed bevaras i större utsträckning. Den föreslagna exploateringen på åkern i sydöst ”lantliv” minskas kraftigt. Byggnation föreslås endast i liten skala uppdraget mot höjdryggarna vid elevhemmen Skoga, Birka och Skogsbo. Äppellunden utgår. Åkern i sydost hålls därmed i stort sett oförändrad som den ser ut idag, med helt fria ytor mot väg 902 och Rösaringsvägen. Entrén till Rösaring, kyrkomiljön och viktiga siktlinjer bevaras. Minskad mängd bostäder medför därmed ett minskat behov av parkering, minskad tung trafik samt minskat buller.
- Vägdragningen på åkern ändras så att föreslagna nya infartsvägar utgår helt från Rösaringsvägen till åkern. En ny infartsväg mjukt formad, föreslås närmare elstationen mot Torestavägen så nära mot höjdryggen mot Toresta som möjligt.
- Föreslagna parkvillor: Parkvillorna vid Låssa kyrka och hemskolbyggnaden utgår helt.
- Föreslagna byggnader i Trädgårdskvarteret kommer ej att tillåtas dominera i höjd och synas sett utifrån området.
- Föreslagna byggnader längs Bygatan kommer trappas ner i höjd mot åkern och anpassas till befintlig vegetation
- Redovisning av en mindre ej ytkrävande småbåts- och badanläggning föreslås med minimal störning av flora och fauna samt Mälarens vatten med känsliga bottnar. Bad- och båtområdet redovisas med text, plan och foton.
- Alla betydelsefulla bevarandevärda träd inventeras och karteras för senare skyddsbestämmelser i detaljplanen.
- Ekologisk och lokal dagvattenhantering utreds i syfte att minimera ytorna med dammar i östra delen

Upprättad 2015-04-23 av

Plan-och exploateringsavdelningen

Henric Carlson

t.f Plan- och exploateringschef

Ulla Gunnars

Planarkitekt

Elin Borglund

Projektledare exploatering

Bilaga 1 (Länsstyrelsens yttrande över detaljplaneprogramförslaget)



**Länsstyrelsen
Stockholm**

Enheten för planfrågor
Catarina Fogelberg

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2014-12-22

Beteckning
4021-31105-2014

Upplands-Bro kommun
Kommunstyrelsen
196 81 Kungsängen

Program för detaljplan för Säbyholm (del av Säbyholm 5:1), Upplands-Bro kommun

Ert dnr 2013-000519

Ett förslag till program, upprättat i maj och reviderat i augusti 2014, har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Programmet syftar till att pröva förutsättningarna för och att ange mål och utgångspunkter för utveckling av det tidigare Naturbruksgymnasiets kärnområde på del av fastigheten Säbyholm 7:1 med bostäder, verksamheter, undervisning och omsorg. I programmet föreslås ca 100 nya bostäder och en småbåtshamn med badplats.

Enligt 5 kap. 14 § PBL ska Länsstyrelsen under samrådet bl.a. särskilt ta till vara och samordna statens intressen, ge råd om tillämpningen av 2 kap., verka för att riksintressen tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer följs och att strandskydd inte upphävs i strid med gällande bestämmelser. Vidare ska Länsstyrelsen verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt samt att bebyggelse m.m. inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen gör utifrån de i planprogrammet redovisade förhållandena den samlade bedömningen att exploateringen kan komma att påtagligt skada riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap. 6§ miljöbalken, och leda till en även med hänsyn till 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken olämplig bebyggelse.

Utifrån de invändningar Länsstyrelsen har när det gäller påverkan på riksintresset kulturmiljö enligt 3 kap., och då främst den föreslagna nyexploateringen på gårdet i områdets sydöstra del, samt de samlade natur- och kulturvärdena enligt 4 kap. miljöbalken anser Länsstyrelsen att en mindre komplettering till den befintliga bebyggelsen kan vara mer lämplig.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i detta skede följande synpunkter på områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Synpunkterna syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen.

Översiktligt sammanhang

Säbyholm ligger 4-5 km västsydväst om Bro centrum, inom landsbygdsområde nära Mälaren. Området utgör en del av ett större område som redovisas som "grönkil efter föreslagen tätortsutveckling". Även i den regionala utvecklingsplanen för Stockholms-regionen, RUF 2010, ingår området i den regionala grönstrukturen som en del av "Görvälnkilen". Programområdet ligger utanför den i översiktsplanen redovisade tätortsavgränsningen för Bro, utanför översiktsplanens utredningsområde nr 11: Björkhagen-Säbyholm och även utanför det närmast belägna prioriterade omvandlings-/förtättningsområdet Björknäs/Ådö.

Av Länsstyrelsens granskningsyttrande från den 23 maj 2011, dnr 401-2011-845, framgår att Länsstyrelsen bedömer att för flera av kommunens föreslagna utbyggnadsområden i området ner mot Mälaren behöver utbyggnaden i det fortsatta planarbetet anpassas till riksintresset för kulturmiljövården, den regionala grönkilen "Görvälnkilen" och gällande strandskydd utmed Mälaren. För programområdet gäller även särskilda bestämmelser i 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken, Mälaren med öar och strandområden, som föreslagen utbyggnad måste förhålla sig till.

Kommunen samråder samtidigt om förslag till fördjupning av översiktsplanen för landsbygden. I det förslaget redovisas ett huvudalternativ "Kluster" och ett nollalternativ "Spridd" utveckling av landsbygden. I huvudförslaget "Kluster" föreslås programområdet Säbyholm som en s.k. nod. En nod beskrivs som en bebyggelsegrupp i strategiskt läge, som har närhet till flera andra bebyggelse-grupper eller utgör knutpunkt i ett stråk som länkar samman flera bebyggelse-grupper.

Länsstyrelsen konstaterar att den föreslagna utbyggnaden enligt programförslaget inte har stöd i kommunens översiktsplan 2010 och att det saknas en översiktlig lämplighetsbedömning i planprogrammet. Inte heller i fördjupningen för Landsbygden görs någon översiktlig lämplighetsbedömning. Underlaget i programhandlingen är enligt Länsstyrelsens uppfattning inte tillräckligt för att bedöma hur förslaget förhåller sig till en lämplig bebyggelseutveckling i denna del av kommunen. Det återstår således att i ett översiktligt sammanhang bedöma om föreslagen ny bebyggelse är lämplig. Länsstyrelsen anser också att lämpligheten att bebygga området behöver relateras till den utveckling av södra Bro som översiktsplan 2010 anger inom planens tätortsavgränsning, och till närliggande utredningsområden och omvandling-/förtättningsområden.

Mellankommunal samordning – hållbar bebyggelseutveckling

Den i planprogrammet föreslagna utvecklingen med ca 100 nya bostäder, 50-75 som tillkommer genom ombyggnad och ett 20-tal befintliga, innebär totalt närmare 200 bostäder. Det motsvarar storleksmässigt ett mindre samhälle.

En stor utbyggnad utanför befintligt tätortsområde kan ge negativa effekter med ökad biltrafik in mot de centrala delarna av regionen. Länsstyrelsen är angelägen om att ett ökat behov av nya bostäder i den starkt växande regionen kan tillgodoses i kommunernas planering. Utbyggnaden behöver dock ske i lägen där den kan få god kollektivtrafikförsörjning, för att bebyggelseutvecklingen ska bli hållbar. Länsstyrelsen ser RUF 2010 som uttryck för mellankommunal samordning av planeringen i länet för en hållbar bebyggelseutveckling.

Riksintresset Mälaren med öar och strandområden

Programområdet ingår i riksintresset Mälaren med öar och strandområden, som skyddas genom särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken. Bestämmelserna anger att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden och att turismens och friluftslivets intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploaterings-företag och andra ingrepp i miljön. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Av förarbetena framgår bland annat att en närmare översiktlig planering är en förutsättning för att ge vägledning för tillämpningen av bestämmelserna.

Kulturmiljö och fornlämningar

En utförligare beskrivning av riksintresset och dess värden lämnas i bilaga.

Programområdet berör ett av kärnområdena inom riksintresset Låssa (AB 34), Säbyholms gård med öppet odlingslandskap kantat av fornlämningar och gårdsbebyggelse. De betydelsebärande uttrycken för riksintresset är det öppna och varierade landskapet med en fornlämnings- och bebyggelsebild som speglar ett gårdsmönster med lång historisk kontinuitet. Uppfartsvägen till kyrkan, nuvarande Rösaringvägen utgör ett betydelsefullt historiskt stråk som pedagogiskt sammanbinder kyrkan med 1600-talets herrgårdsläge. Från höjdryggen erbjuds siktvyer mot Mälaren och över det omkringliggande landskapet som fortfarande bär på en stark prägel av långvarig storgodsdrift.

Av stort värde för förståelsen och upplevelsen av riksintresset är kyrkans fria läge i landskapet, utan närliggande och skymmande bebyggelse. Detsamma gäller upplevelsen av de landskapsrum som bildas kring Rösaringvägens höjdrygg. Det öppna fältet öster om infarten invid uthusbacken är en för riksintresset betydelsefull landskapsstruktur, som tillsammans med befintliga uthusbyggnader och gröna brynzoner bildar en entré till den historiska miljön. Föreslagen bebyggelse fragmenterar detta öppna landskap som intimt hör samman med kringliggande gårdsbebyggelse. En bebyggelse här tenderar till att låta skolmiljön växa ihop med Säbyholms gårdsmiljö i sydost, samtidigt som åsen med vägen till kyrkan får en diffusare roll i landskapsbild. Skolbyggnader skymtar idag fram i nordvästra utkanten av fältet, men har en nedtonad roll i skala och färgsättning. För att inte allvarligt skada detta möte med riksintressets kärnområde, sett från Smidövägen, bör bebyggelsen på gårdet i princip helt utgå.

Den så kallade Bygatan nordväst om gårdet föreslås på platsen för en bollplan och en äldre fruktträdgård. Detta föreslagna bebyggelseområde bör i kommande detaljplanearbete utformas så att mer hänsyn kan tas till platsens historiska trädgårdsspår. Husen närmast det öppna gårdet bör i skala, material och färgsättning anpassas till landskapsbild.

Föreslaget bebyggelseområde i den plana och grusade sänkan nordväst om fruktträdgården bedöms som möjligt att genomföra från riksintressesynpunkt. I planarbetet bör man studera höjder, placeringar och utformning för att minimera eventuell påverkan på kyrkmiljön och landskapsrummet sydväst om kyrkan. Detsamma gäller för de enstaka villor som föreslås, som också kan påverka plats specifika värden i vegetation och terräng samt fornlämningar.

”Parkvillan” närmast hemskolans huvudbyggnad är olämplig från fornlämnings-synpunkt och för att den inkräktar på upplevelsen av denna kulturhistoriskt intressanta byggnad. Den föreslagna villan på höjden strax nordost om kyrkan utgår helt, då ytterligare en fornlämning upptäckts där i samband med den arkeologiska utredning som genomfördes under 2014.

Hemskolans nationalromantiska bebyggelse bär på betydande kulturhistoriska värden och bör i planläggningen hanteras med skydds- och varsamhets-bestämmelser. Detsamma gäller för uthuslängan från sekelskiftet 1900, nära Smidövägen, som är en av riksintressets få landskapsanknutna byggnader som tydligt anknyter till godsets jordbruk.

Vegetation, trädgårdar, alléer och parkliknande partier som är värdefulla för kulturmiljön ska inom detaljplanearbetet identifieras och i största möjliga mån bevaras. Den luftiga bebyggelsebilden i skolområdet, med fritt placerade skolbyggnader i terrängen, är typisk för det tidiga 1900-talets landskapsanpassade planeringsideal.

En arkeologisk utredning har utförts våren 2014. Ett par nya fornlämningar identifierades, någon enstaka osäker lämning utgick som fornlämning. Utredningens slutliga resultat ska föras in i planebeskrivningen och fornlämningarna tydligt redovisas i plankartan. Som nämnts ovan ska det också i MKB:n finnas en tydlig beskrivning av de kulturhistoriska värdena, inte minst fornlämningarna, en tydlig bedömning av påverkan på dem samt vilka konsekvenser planen får för dem (och kulturmiljön i stort). Detta framgår inte av den kulturmiljöutredning som finns bilagd detaljplaneprogrammet. Länsstyrelsen vill också framhålla att då fornlämningar i första hand ska skyddas ska det framgå av en MKB vilka åtgärder man vidtar och hur det kan regleras i detaljplanen för att förhindra att fornlämningarna kommer att påverkas av tänkta åtgärder. Något att tänka på i MKB:n är också att bedömningsgrunder som baseras på skyddade objekt enligt kulturmiljölagen, det vill säga fornlämningar, byggnadsminnen och kyrkor, aldrig kan medföra mindre eller måttligt negativa konsekvenser.

Länsstyrelsen bedömer att de sammantagna effekterna av ovan nämnda åtgärder är av sådan omfattning att det kan innebära påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård.

Dagvattenhantering, vattenskyddsområde, MKN vatten

Programområdet ligger inom sekundär skyddszon för östra Mälarens vattenskyddsområde, och omfattas av särskilda skyddsföreskrifter. Detta bör framgå av info-ruta på plankartan, och skyddsbestämmelserna bör särskilt uppmärksammas vid utformning av dagvattenhanteringen och lokal rening av förorenat dagvatten från området

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att uppdaterade status-klassningar, miljö kvalitetsnormer och ett nytt åtgärdsprogram är ute på samråd t.o.m. 30 april 2015. De nya uppgifterna bör redovisas i kommunens planarbete. Mer information finns på Vattenmyndigheternas hemsida (<http://www.vattenmyndigheterna.se/Sv/om-vattenmyndigheterna/deltagande-och-dialog/samrad-andra-forvaltningscykeln/Pages/default.aspx>) och Vatteninformationssystem Sverige (VISS <http://www.viss.lansstyrelsen.se/>).

Risker och störningar

Risker förknippade med den bryggeriverksamhet som etablerats i området, t.ex. placering av gasolcistern och transporter av gasol, avses utredas närmare inför det fortsatta planarbetet, vilket är bra. Även risk för störande lukt från bryggeri- eller annan verksamhet och hästhållning i närheten behöver uppmärksammas.

Översvämning, klimatpåverkan och markstabilitet

I planprogrammet redovisas översvämningens risk från Mälaren. Kartan behöver kompletteras med uppgift om vilket höjdsystem som används. Länsstyrelsen rekommenderar att ny bebyggelse placeras ovan nivån +2,8 meter i RH 2000, och att höjdangivelser anges i höjdsystem RH 2000.

Geologiska förhållanden tas också upp i programmet. Länsstyrelsen vill framhålla att frågor som rör markstabilitet ska vara utredda under planprocessen och redovisas i planhandlingarna samt i MKB. Kommunen behöver i samband med detta även ta hänsyn till förväntade klimatförändringar, till exempel i form av ökad nederbörd och intensivare regn, som kan leda till översvämningar och påverka markstabiliteten.

Strandskydd

Strand- och vattenområdet i anslutning till planområdet omfattas av strandskydd. Länsstyrelsen har under 2014 fattat nya beslut om det utvidgade strandskyddets omfattning i länets kommuner. Inom programområdet gäller fortsatt strandskydd inom 300 meter från strandlinjen. Länsstyrelsens beslut för Upplands-Bro kommun har dock överklagats till regeringen och är inte slutligt avgjort. Enligt planprogrammet föreslås småbåtshamn och bad inom ett strandområde som enligt uppgift tidigare utnyttjats för båtbygg och bad. För anläggning av nya eller ersättning av befintliga bad- och småbåtsbryggor krävs dispens från

strandskyddet. Detaljplanens handlingar behöver redovisa befintliga förhållanden och bryggor (även med foto), vilka nya åtgärder/anläggningar som föreslås samt vilka särskilda skäl som finns för att dispens ska kunna lämnas. Som underlag för bedömning av om föreslagen placering och utformning av brygganläggning är lämplig med hänsyn till växt- och djurlivet och friluftslivet behöver naturmiljön i strand- och vattenområdet beskrivas i planhandlingarna och MKB. En mer detaljerad redovisning av förhållandena i vattenområdet och föreslagen brygganläggning är viktig som underlag vid framtida dispensprövning.

Hur förändring av strandområdet och anläggande av småbåtshamn påverkar riksintresset enligt 4 kap § 1 och 2 §§ MB, Mälaren med öar och strandområden, bör beskrivas i den kommande planen, och vägas in vid framtida dispens-prövningar.

Råd om tillämpningen av 2 kap. PBL

Markföroreningar

Länsstyrelsen har ett objekt registrerat inom planområdet, en bilvårdsanläggning med verkstad och tvätthall, men inga uppgifter om omfattning eller verksamhetstid.

Av planprogrammet framgår att det finns/funnits växthus och oljepannor inom området, vilka man kan misstänka har gett upphov till föroreningar i form av bekämpningsmedel och olja. Om odling skett i växthusen under 1940-1970-tal så finns risk att långlivade bekämpningsmedel använts, och de kan finnas kvar i marken än i dag. Läckage från oljecisterner kan också misstänkas. Länsstyrelsen rekommenderar att dessa potentiella föroreningskällor uppmärksammas i det fortsatta planarbetet.

Naturvärden och biotopskydd

Alléerna inom och i anslutning till programområdet omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken, vilket innebär att det är förbjudet att vidta åtgärder som kan skada träden. För dispens från biotopskyddet behövs särskilda skäl. Alléer inom planområdet bör karteras och beskrivas inför fortsatt planarbete, liksom all påverkan som kan följa av detaljplanens genomförande. För att skydda trädens rotsystem och hindra att alléträdens vitalitet påverkas negativt rekommenderar Länsstyrelsen att ingen schakt eller utfyllnad får ske inom en skyddszon om 5 meter utanför kronans projektion på marken.

Inom området finns en stor förekomst av mistel. Denna art är fridlyst i Stockholm län, med stöd av artskyddsförordningen (2007:845).

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att uppdaterade miljö kvalitets-normer och ett nytt åtgärdsprogram är ute på samråd t.o.m. 30 april 2015. De nya uppgifterna gäller bland annat vattenförekomstens kemiska status, och bör redovisas och beaktas i kommunens planarbete. Mer information finns på Vattenmyndigheternas hemsida (<http://www.vattenmyndigheterna.se/Sv/om-vattenmyndigheterna/deltagande-och-dialog/samrad-andra-forvaltningscykeln/Pages/default.aspx>) och Vatteninformationssystem Sverige (VISS <http://www.viss.lansstyrelsen.se/>).

Miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har översänts till Länsstyrelsen. Kommunen har bedömt att genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan främst pga. microbryggeriet inom området, och anläggande av småbåtshamn, med båt- och badbryggor. En miljöbedömning enligt 4 kap. 34 § PBL, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kommer därför att tas fram.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser dock att påverkan på riksintresse kulturmiljö enligt 3 kap. 6§ MB, inklusive fornlämningsmiljön, också kan medföra betydande miljöpåverkan och därför ska behandlas i MKB:n (se även rubrik Riksintresse kulturmiljö ovan). Även påverkan och konsekvenser på riksintresset Mälaren med stränder och öar enligt 4 kap. 1 och 2 §§ MB samt påverkan på den regionala grönstrukturen Görvälnkilen bör läggas till bland de punkter som ska behandlas i fortsatt planarbete och MKB.



Tatjana Joksimović
t.f. samhällsbyggnadsdirektör



Catarina Fogelberg
planhandläggare

Kopia till:

Trafikverket Region Stockholm
Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting
Lantmäteriet, lisen.lans@lm.se

Kopia internt endast digitalt:

LB1 (KV, UG)
Mn (ÖH)
Mg (NB)
SBs (RS)
SBk (JA, SA)
SBsb (AB)
SB (GH)
SBp (CF), pärm

Program för detaljplan för Säbyholm (del av Säbyholm 5:1) - komplettering angående riksintresse kulturmiljö

Beskrivning av riksintresset

Programområdet berör ett av kärnområdena inom riksintresset Låssa (AB 34), Säbyholms gård med öppet odlingslandskap kantat av fornlämningar och gårdsbebyggelse.

Säbyholm blev säteri på 1670-talet genom sammanslagning av gårdarna Säby, Bärby, Holm och Edeby, som alla var belägna kring den innersta delen av Säbyholmsviken. En adlig sätesgård med namnet Laatza omnämns redan på 1300-talet, som troligen hade kopplingar till ett vikingatida hövdingasäte i området. Spår av ett lokalt maktcentra märks genom t ex en storhög på ett av Säbyholms järnåldersgravfält samt genom den märkliga fornlämningsmiljön Rösaring med processionsväg och gravkomplex, på åsen väster om Säbyholm.

Låssas betydelsefulla roll under järnåldern hör sannolikt ihop med det strategiska läget vid farleden från Birka upp till Upplands centralbygder, kombinerat med goda förutsättningar för boskapsskötsel, jordbruk och fiske. Områdets stormanna-roll uttrycks även i att sockenkyrkan uppfördes här i slutet av 1100-talet med en patronatsrätt knuten till en av gårdarna. Kyrkan placerades nära Säbys gårdstomt som låg strax ovanför vikens inre del (Säby: ”byn/gården vid sjön”). På höjd-ryggen ovanför kyrkan låg förmodligen gården Bärby (Bergby). Gårdstomterna avhystes under 1670-talets godsbildning, och en herrgårdsbebyggelse med namnet Säbyholm kom att uppföras på gården Holms marker, närmare viken. Sannolikt hade Säbys äldre gårdstomt då förlorat den direkta sjökontakten p g a landhöj-ningen. På 1870-talet köptes Säbyholm av Ådö slotts ägare, det såldes 1909 till den stiftelse som uppförde skolanläggningen Sunnerdahls hemskola i national-romantisk stil, mellan kyrkan och säteriets ladugårdsbacke.

Värdebärande uttryck

De betydelsebärande uttrycken för riksintresset är det öppna och varierade landskapet med en fornlämnings- och bebyggelsebild som speglar ett gårds-mönster med lång historisk kontinuitet. Områdets historiska rötter sträcker sig ner till en forntida stormannabygd, med statusbetonade gravanläggningar av stort värde för kulturmiljövården. Låssas medeltida sockenkyrka är en patronatskyrka som kan berätta om det gods som bildats på 1600-talet och varit tongivande ända in på 1800-talet. Kyrkans välexponerade läge i landskapet, helt eller delvis uppfört på ett gårdsgravfält från järnåldern, manifesterar patronatsgårdens status och kan samtidigt spegla Säbyholms ursprung.

Uppfartsvägen till kyrkan, nuvarande Rösaringvägen, leder från 1600-talssäteriets ladugårdsbacke vidare över nämnd höjdrygg med förhistoriska grav- och bebyggelselägen. Vägen utgör ett betydelsefullt historiskt stråk som pedagogiskt sammanbinder kyrkan med 1600-talets herrgårdsläge. Närvaron av en runsten vid vägen, som dock är flyttad till platsen, förstärker upplevelsen områdets tidsdjup. Från höjdryggen erbjuds siktvyer mot Mälaren och över det omkringliggande landskapet som fortfarande bär på en stark prägel av långvarig storgodsdrift.

