



Datum	Vår beteckning
2025-12-16	KS 19/0695

Samrådsredogörelse  
Detaljplan för Tammsvik, nr 2203  
Bro, Upplands-Bro kommun

### Innehållsförteckning

<b>Bakgrund till detaljplanarbetet.....</b>	<b>2</b>
<b>Planens syfte och huvuddrag.....</b>	<b>2</b>
<b>Hur samrådet har bedrivits.....</b>	<b>2</b>
<b>Inkomna synpunkter, lista.....</b>	<b>3</b>
<b>Inkomna synpunkter med kommentarer .....</b>	<b>5</b>
Statliga myndigheter.....	5
Kommunala nämnder .....	16
Övriga remissinstanser .....	23
Privatpersoner och övriga.....	30
<b>Resultat av samrådet.....</b>	<b>43</b>
<b>Underlagsmaterial.....</b>	<b>45</b>

### Bilaga 1 (Länsstyrelsens synpunkter på detaljplaneförslaget)

## Bakgrund till detaljplanearbetet

Samhällsbyggnadsutskottet (SBU) gav den 27 maj 2020 § 24, Samhällsbyggnadschefen i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för Tammsvik (Brunnsvik 1:4) enligt utökat förfarande, Plan- och bygglagen (2010:900).

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för utveckling av befintlig konferensanläggning på fastigheten samt möjliggöra för bostäder i området. Utveckling av konferensanläggning föreslås delvis inom strandskyddat område.

Befintliga natur- och kulturvärden ska beaktas genom att ny bebyggelse inpassas varsamt i terrängen och kulturmiljön. Befintlig bebyggelse som är utpekad som särskilt bevarandevärde ur kulturmiljösynpunkt ska även bevaras.

Konferensanläggningen som är belägen i planområdets sydöstra del föreslås utvecklas och koncentreras till sin placering vid vattnet genom tillbyggnad på befintlig huvudbyggnad samt nybyggnation. Förslagen övrig bebyggelsestruktur i planområdet utgörs av en blandning av villor, parhus, kedjehus och radhus. Totalt möjliggörs för 1 bostäder i planområdet där bebyggelsen tillåts uppföras i två våningar. Ny vägdragning till området möjliggörs också genom planförslaget.

## Hur samrådet har bedrivits

Samhällsbyggnadsutskottet (SBU) beslutade den 29 november 2023 § 63 att sända ut förslag till detaljplan för Tammsvik, nr 2203, på samråd enligt reglerna för utökat förfarande.

Detaljplaneförslaget var under tiden 11 december 2023 – 2 februari 2024 utsänt för samråd och skickades till berörda fastighetsägare samt myndigheter m.m. enligt remisslista. Under remisstiden var detaljplaneförslaget utställt i kommunhuset på i Kungsängens centrum, i Brohuset samt på kommunens webbplats ([www.upplands-bro.se/dptammsvik](http://www.upplands-bro.se/dptammsvik)). Samrådet kungjordes i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet den 8 december 2023. Öppet hus hölls den 10 januari klockan 17–19. Sju personer deltog. Minnesanteckningar finns från öppet hus.

## Inkomna synpunkter, lista

Med anledning av förslaget till detaljplan har 37 synpunkter inkommit till kommunen. Av dessa inkom tre synpunkter efter samrådsperiodens slut. Sena synpunkter behandlas på samma sätt som de synpunkter som inkommit under remisstiden.

Skrivelserna är numrerade i följande ordning:

### Statliga myndigheter

1	Länsstyrelsen i Stockholms län	inkom 2024-02-12
2	Lantmäteriet	inkom 2024-01-29
3	Sjöfartsverket	inkom 2024-01-15
4	Skogsstyrelsen	inkom 2024-01-24
5	Svenska kraftnät	inkom 2024-01-08
6	Trafikverket	inkom 2024-02-01

### Kommunala nämnder

7	Bygg- och miljönämnden	inkom 2024-03-11
8	Fastighetsnämnden	inkom 2024-01-31
9	Kultur- och fritidsnämnden	inkom 2024-02-06
10	Tekniska nämnden	inkom 2024-01-31

### Övriga remissinstanser

11	Brandkåren Attunda	inkom 2024-01-31
12	E.ON Energidistribution	inkom 2024-02-02
13	E.ON Energiinfrastruktur	inkom 2024-01-29
14	Käppalaförbundet	inkom 2024-01-25
15	Naturskyddsföreningen i Upplands-Bro	inkom 2024-02-02
16	Norrvatten	inkom 2024-02-12
17	Skanova	inkom 2023-12-19
18	Trafikförvaltningen	inkom 2024-01-29
19	Upplands-Bro Kulturhistoriska Förening	inkom 2024-01-26
20	Upplands-Bro Villaägarförening	inkom 2024-01-31
21	Vattenfall	inkom 2023-12-12

### Privatpersoner och övriga

22	Privatperson 1	inkom 2024-02-02
23	Privatperson 2	inkom 2023-12-13
24	Privatperson 3	inkom 2023-12-13
25	Privatperson 4	inkom 2023-12-14
26	Privatperson 5	inkom 2024-01-14
27	Privatperson 6	inkom 2024-01-21
28	Privatperson 7	inkom 2024-02-02

29	Privatperson 8	inkom 2024-01-29
30	Privatperson 9 (samlat yttrande)	inkom 2024-01-30
31	Privatperson 10	inkom 2024-01-29
32	Privatperson 11	inkom 2024-02-01
33	Privatperson 12	inkom 2023-12-08
34	Privatperson 13	inkom 2024-01-24
35	Privatperson 14	inkom 2024-02-02
36	Privatperson 15	inkom 2024-02-02

## Inkomna synpunkter med kommentarer

I det följande kommenteras synpunkter på förslag till detaljplan för Tammsvik. 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 synpunkterna som kan erhållas från kommunen. I omedelbar anslutning till inkomna synpunkter redovisas kommunens, Samhällsbyggnadskontorets och Plan- och exploateringsenhetens kommentarer.

### Statliga myndigheter

#### 1 Länsstyrelsen i Stockholms län, inkom 2024-02-12

##### *Riksintresse kulturmiljövård*

1.1 Planområdet ligger inom kulturmiljövårdens riksintresse Låssa (AB 34). Länsstyrelsen bedömer följande uttryck för riksintresset är representerat inom planområdet

- Det öppna sammanhängande odlingslandskapet, med inslag av herrgårdar.

Området norr om Tammsvik, det så kallade Björkhagen är en del av odlingslandskapet och ingår därmed i riksintressets huvudsakliga uttryck. I miljökonsekvensbeskrivningen framgår att områdets känslighet har analyserats i relation till riksintressets värden. Där står att:

- Området är känsligt för utjämning och ändring av den naturliga topografin.
- Området är känsligt för kalhuggning.
- Området är känsligt för förändring så som nybyggnation i öppna och synliga lägen.
- Området är känsligt för borttagande av odlingsbar mark.

Länsstyrelsen delar ovanstående bedömning. I frågan om odlingsmarken, sista punkten, anser dock Länsstyrelsen att planförslaget är tillräckligt anpassat.

Länsstyrelsen bedömer samtidigt att det saknas underlag med redogörelse för hur tillkommande bebyggelse påverkar riksintresset och vad kommunen gjort för att undvika påtaglig skada på riksintresset i relation till de tre första punkterna ovan. Det går därför inte att utesluta att planförslaget innebär påtaglig skada. Till nästa skede behöver kommunen redovisa hur tillkommande bebyggelse är anpassad till terrängen och med tillräcklig hänsyn till befintlig växtlighet. Kommunen behöver även redovisa hur ny bebyggelse är placerad i förhållande till öppna och synliga lägen och till de ”känsligt visuella sambanden”.

##### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

1.2 Trafikutredningen (AFRY 2022-12-13) anger att 1500 fordon kommer trafikera planområdet efter planens genomförande. Dagvattenutredningen (Geosigma 2023-10-09) anger dock inte vilken vägklass som har använts i StormTac-analysen. Detta kan ha betydelse för bedömning och möjliga åtgärder för att inte äventyra miljö kvalitetsnormer i recipienten. Kommunen behöver säkerställa att rätt klassning används i analysen av föroreningsbelastningen.

1.3 Kommunen anger att en miljöteknisk markundersökning ska utföras inför nästa skede. Kommunen behöver beakta undersökningens resultat så att planerad markanvändning inte medför läckage av föroreningar till grundvatten- eller ytvattenrecipienterna. Se mer under rubriken Förorenade områden.

##### *Strandskydd*

1.4 Kommunen vill upphäva strandskyddet inom kvartersmark för hotell- och konferensändamål samt parkeringsändamål med stöd av 7 kap. 18 c §, punkt 1 miljöbalken (MB), dvs. att området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Därtill vill kommunen upphäva strandskydd för vattenområde W1.

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgör inte en typisk bostadsbebyggelse, utan har främst använts som hotell- och konferensverksamhet. Områden kring konferensanläggningar bör normalt kunna beträdas av allmänheten till skillnad från områden kring permanent bostadsbebyggelse. Utifrån planhandlingarna kan Länsstyrelsen inte se att området idag är ianspråktaget på ett sätt att allmänheten inte skulle ha möjlighet att till exempel passera/röra sig vid vattnet. Även om det främst är konferensbesökare som nyttjar området så innebär inte det att områdena kring byggnaderna är ianspråktaga på det sätt som särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c §, punkt 1 MB avser. Det framgår heller inte på vilket sätt och i vilken omfattning området skulle vara instängslat såsom kommunen anger i planbeskrivningen.

Vidare framgår det av planhandlingarna att området har höga naturvärden kopplat till de skyddsvärda träden. Trots att kommunen genom planbestämmelser avser att skydda skyddsvärda träd och hindra ytterligare bebyggelse, innebär upphävandet av strandskyddet att skyddet för naturmiljön kommer att försvagas.

Om kommunen vill upphäva strandskyddet enligt planförslaget behöver ni antingen tydligare motivera särskilt skäl för upphävande, eller justera plankartan så att ni inte behöver upphäva strandskyddet. Gällande befintlig parkeringsplats och yta med upplag anser dock Länsstyrelsen att områdena redan kan ha ianspråktagits på ett sätt som saknar betydelse för strandskyddets syften.

- 1.5 I vattenområdet finns idag en brygganläggning som troligtvis har uppförts redan innan strandskyddets införande. Vid bryggan ligger dock två bastuflottar förankrade och som uppfördes någon gång mellan 2017–2019. Det framgår dock inte om dispens beviljats för dessa. Utöver området för själva brygganläggningen vill kommunen upphäva strandskydd för ett större vattenområde runt den aktuella brygganläggningen. En brygga ianspråkta endast den yta som bryggan upptar i vattenområdet, men inte ett större område i vattnet än så. Länsstyrelsen bedömer att upphävande av strandskydd i vattenområdet W1 är för generöst tilltaget och därför behöver kommunen begränsa ytan för upphävande. Vi bedömer vidare att det begränsade området som befintlig brygga upptar bör vara så pass ianspråktaget att det finns grund att upphäva strandskyddet enligt punkt 1.
- 1.6 I Fördjupad översiktsplan för landsbygden, antagen 2017, pekar kommunen ut Tammsvik som område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS). Syftet är att utveckla området för turism- och besöksnäring. Länsstyrelsen har i granskningsyttrandet över den fördjupade översiktsplanen framfört att det saknas motiv till att redovisa LIS-områden i närheten av tätorterna Bro och Kungsängen. Enligt strandskyddsbestämmelserna i MB gäller restriktivitet när kommuner pekar ut och åberopar LIS-områden för upphävande av strandskyddet runt bland annat Mälaren och i områden med starkt bebyggelsetryck. Planområdet ingår också i riksintresset enligt 4 kap. 1–2 §§ MB för Mälaren med öar och strandområden och omfattas delvis av utvidgat strandskydd. Att området hyser höga naturvärden förstärker bilden av området har stor betydelse för strandskyddets syften. Mot bakgrund av ovanstående bedömer Länsstyrelsen att tillämpning av bestämmelser kring landsbygdsutveckling i strandnära läge inte är applicerbart för aktuellt område.

#### *Hälsa och säkerhet*

##### *Förorenade områden*

- 1.7 Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att en miljöteknisk markundersökning behöver utföras tills nästa skede. Utifrån resultaten av undersökningar behöver kommunen säkerställa att planerad markanvändning inte medför någon risk för människors hälsa. I planbeskrivningen behöver kommunen tydligt redovisa sina egna bedömningar och ställningstagande utifrån genomförda undersökningar. Kommunen behöver även vid behov redovisa förslag på åtgärder i planbeskrivningen samt om möjligt reglera åtgärder med planbestämmelser.

### *Geotekniska risker*

- 1.8 Inom planområdet finns akksamhetsområden enligt SGU:s kartering över förutsättningar för skred i finkornig jordart. Det förekommer både strandnära akksamhetsområden och akksamhetsområden baserad på lutning och jordart. Kommunen behöver säkerställa markens stabilitet utifrån den markanvändning som planförslaget tillåter. Kommunen behöver också säkerställa stabiliteten utifrån ett förändrat klimat med exempelvis höjda vattennivåer i Mälaren samt utifrån risken för erosion. Om åtgärder är nödvändiga för att säkerställa stabiliteten behöver de tydligt framgå av planhandlingarna och om möjligt ska åtgärderna även finnas med i plankartan. För mer vägledning kring hur geotekniska frågor kan hanteras i planprocessen, se SGI:s vägledning Geoteknisk säkerhet i kommunal planering - SGI.

### *Risk för översvämning*

- 1.9 Planområdet kan vara utsatt för både risk för översvämning till följd av skyfall och på grund av planområdets närhet till Mälaren. Kommunen behöver utreda riskerna med översvämning och reglera eventuella åtgärder i plankartan. Länsstyrelsen anser att ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt behöver placeras ovan nivån + 2,7 m (RH2000) på grund av risken för översvämning vid Mälaren. För att hantera risken för översvämning till följd av skyfall anser Länsstyrelsen att ny bebyggelse ska planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid ett 100-årsregn med klimatfaktor.

### *Jordbruksmark*

- 1.10 Som framgår av planhandlingarna finns ett registerblock för jordbruksmark i området längst i nordväst där ny vägdragning till området möjliggörs genom planförslaget. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att påverkan på jordbruksmarken kan betraktas som marginell med hänvisning till markens storlek och att behovet inte kan tillgodoses på annat sätt genom att annan mark används. Länsstyrelsen konstaterar vidare att ett område om ca 1,3 hektar längst i nordöstra delen av planområdet är öppet, och tycks skötas genom putsning eller slåtter. Området finns med i den äldre åkermarksgraderingen från 1976. Området skulle kunna betraktas som jordbruksmark, även om den sannolikt legat i träda en längre period. Markens brukningsvärde är tveksamt, men svårbedömt. Även om Länsstyrelsens preliminära bedömning är att det inte är troligt att marken är att se som brukningsvärd jordbruksmark enligt 3 kap. 4 § miljöbalken bör kommunen redovisa sin egen bedömning i planbeskrivningen.

### *Regional grönstruktur*

- 1.11 Kommunens fördjupade översiktsplan för landsbygden anger att sammanhängande grönområden i området ska bevaras och inte fragmentisera landskapet eftersom Ådöhalvön fungerar som en regional grönkil. I FÖP:en föreslår kommunen att ett 10-tal bostäder skulle kunna tillkomma vid Tammsvik. Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget saknar stöd i FÖP:en eftersom detaljplanen medger ca 140 bostäder. Varje ingrepp i en grön kil kan medföra att kilens totala funktioner försvagas. Länsstyrelsen anser att kommunen särskilt bör redogöra för planförslagets konsekvenser för grönkilens ekologiska funktioner utifrån påverkan på, och skyddsåtgärder för, skyddade arter. Kommunen bör också se över om det går att genomföra åtgärder som minskar påverkan på grönkilens funktioner, inklusive kumulativa effekter.

### *Friluftsliv*

- 1.12 Planområdet ingår i det större geografiska området Mälaren med öar och strandområden som i sin helhet är av riksintresse och skyddas genom hushållningsbestämmelserna i 4 kap. 1–2 §§ MB. Bestämmelserna anger att områdets natur- och kulturvärden inte får skadas påtagligt av exploateringsföretag och att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Kommunen bedömer i planförslaget att riksintresset inte påverkas negativt, då utvecklingen som planförslaget möjliggör för är en komplettering av befintlig

användning som konferensanläggning. Kommunen bedömer att den nya bebyggelsen inte antas inkräkta på rekreativsmöjligheter i området, då planområdet generellt inte nyttjas till rekreation annat än vid konferensanläggningen.

Platsen är genom natur- och kulturmiljön känslig och om området bebyggs leder det sannolikt till ökad användning av området till just friluftsliv. Ökad biltrafik till och förbi området medför buller som påverkar områdets upplevelse och möjlighet till orörd natur och friluftsliv. Kommunen bör komplettera planhandlingarna med en analys av hur området kan bidra till utveckling av ett hållbart, tillgängligt friluftsliv där både den biologiska mångfalden och grönstrukturen kan skapa värde för boende samt besökare, naturen och samhället i stort. Utan en sådan analys riskerar det ökande antalet besökare medföra slitage och områdets potentiella utveckling som friluftsområde gå förlorad.

#### *Artskydd*

- 1.13 Inom planområdet förekommer flera fridlysta arter (både nationellt skyddade och så kallade EU-skyddade arter/fåglar). Kommunen behöver bedöma/utreda huruvida genomförande av detaljplanen kommer att utlösa förbuden i artskyddsförordningen. Bedömningen behöver göras för varje fridlyst art som detaljplanens genomförande kan påverka.
- 1.14 Fladdermöss: I planhandlingarna framgår att tvingande skyddsåtgärder behövs för att förhindra att förbud enligt artskyddsförordningen utlöses för de fladdermusarter som förekommer inom planområdet. För att åtgärderna ska ses som skyddsåtgärder behöver dessa genomföras och vara verksamma innan planen genomförs. Detta för att undvika negativ påverkan på fladdermössens livsmiljöer. Enligt framtagen artskyddsutredning för fladdermöss (Ekologigruppen, 2022-05-30) rör det sig framför allt om habitatförstärkande åtgärder i kvarvarande naturmark, nyskapande av brynmiljöer samt anpassning av belysning intill bebyggelse och vägar. Länsstyrelsens bedömer att skyddsåtgärderna behöver vara specifika och gå att följa upp. Av planbeskrivningen bör det tydligt framgå var en skyddsåtgärd ska utföras och i vilken omfattning åtgärden är nödvändig. Förslag på skyddsåtgärder kan behöva specificeras. Kommunen anger att en belysningsplan ska tas fram till granskningsskedet. Innan en belysningsplan tagits fram är det inte möjligt för Länsstyrelsen att bedöma hur planens belysning kommer att påverka fladdermössen inom planområdet och hur/om genomförandet av detaljplanen kommer att utlösa förbuden i artskyddsförordningen.

Vidare framgår det i planbeskrivningen att det bor fladdermöss i ett av de befintliga husen, i sydvästra delen av planområdet. Kommunen anger att detta hus kommer att rivas i och med genomförandet av detaljplanen. För att inte utlösa förbud i artskyddsförordningen anger kommunen att en flytt ska göras av fladdermössen till befintliga byggnader som ska bevaras. Kommunen anger att de kommer att undersöka vidare nödvändiga åtgärder för att säkerställa en god ny livsmiljö för fladdermössen till granskningsskedet. Det framgår inte i underlaget att det rör sig om en konstaterad fladdermuskoloni, vilken art det rör sig om samt hur många fladdermöss som nyttjar byggnaden. Kommunen behöver därför utreda detta vidare. I artskyddsutredningen för fladdermöss är byggnaden dock utmärkt som "sannolik koloniplats" vilket enligt Länsstyrelsen tyder/pekar på att huset nyttjas som fortplantningslokal.

Kommunen har vidare inte angett hur fladdermuskolonin ska flyttas. Länsstyrelsen bedömer att detta kan vara svårt. En eventuell fångst och flytt kräver dispens från artskyddsförordningen. Själva fortplantningslokalen (kolonin där honorna föder sina ungar) är i sig inte skyddad, men fortplantningslokalen som funktion är skyddad (dvs. artens kontinuerliga ekologiska funktion får inte påverkas). För att åtgärden ska vara möjlig kräver detta att de tillskapade koloniplatsernas funktion kan garanteras redan innan genomförandet. Det betyder att fladdermössen själva väljer att nyttja dessa. Om det inte går att garantera de nya tillskapade koloniplatserna, är den äldre fortplantningslokalens funktion fortfarande skyddad. Rivning av byggnaden blir då förbjuden enligt artskyddsförordningen. Länsstyrelsen bedömer också att det är svårt att ersätta en byggnad som idag nyttjas som fortplantningslokal

(koloniplats) med fladdermusholkar. Utöver ovanstående vill Länsstyrelsen även framföra att åtgärder runt en aktuell koloni kan vara förbjudna, såsom uppförande av ny belysning. Detta om åtgärderna påverkar lokalens funktion som fortplantningsområde.

- 1.15 Fåglar: Kommunen har genomfört en förenklad revirkartering (Ekologigruppen, 2021-09-03). Aktuell revirkartering baseras på tre fältbesök 2021 och ett fältbesök 2020. Dessutom har ytterligare ett fältbesök utförts 2020, men då under dagtid i samband med inmätning av träd. Revirkarteringen har därmed en viss grad av osäkerhet. Gällande fåglar behöver kommunen utreda/bedöma huruvida detaljplanen är förenlig med artskyddsförordningen för varje enskild fågelart och om eventuella skyddsåtgärder är nödvändiga för att inte utlösa förbuden. All störning av fåglar är dock inte förbjuden, utan bara om det innebär en påverkan på populationsnivå (lokalt/regionalt/nationellt). Även om alla fågelarter omfattas av artskyddsförordningen bör dock rödlistade arter, arter listade i bilaga 1 till fågeldirektivet, samt arter med minskande lokal populationstrend prioriteras vid dessa bedömningar.
- 1.16 Tidpunkt för naturvärdesinventering: Vid framtagandet av naturvärdesinventeringen (Ekologigruppen, 2021-01-19) besöktes området under november månad. Artvärden på land är framför allt bedömda utifrån förekomster av kärlväxter, mossor, lavar, svampar och kläckhål av vedlevande insekter. Den sena inventeringsperioden kan dock ha medfört att det inte gick att inventera flera naturvårdsarter bland kärlväxter, fåglar och friflygande insekter. Även om naturvärdesinventeringen på land bedöms som säker enligt kommunen, kan den sena inventeringsperioden bidragit till att flera naturvårdsarter (även fridlysta arter) kan ha missats. Med hänsyn till att flera arter kan ha missats bör kommunen genomföra ytterligare en inventering under lämplig tidpunkt på året.
- 1.17 Biotopskydd: Länsstyrelsen ser positivt på att alléträden i äppelparken skyddas genom planbestämmelser som reglerar att träd enbart får fällas vid sjukdom eller fara för säkerhet. Vidare finns inom planområdet en allé med popplar samt en allé med tysklönnar och björk. Åtgärder som kan skada dessa alléer är förbjudna och kräver dispens från det generella biotopskyddet. Kommunen bör förtydliga om planförslaget påverkar alléerna. Vid behov bör kommunen säkerställa bevarandet av träden genom ett skydd för dessa i plankartan.

#### *Fornlämningar*

- 1.18 Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet, men eftersom det finns mycket fornlämningar i närområdet skulle det kunna finnas okända fornlämningar i planområdet. Kommunen behöver därför utreda planområdet arkeologiskt för att fastställa om fornlämning finns eller inte enligt 2 kap. kulturmiljölagen.

#### *Formaliafrågor - Skydds- och varsamhetsbestämmelser*

- 1.19 Länsstyrelser anser att det är positivt att de äldre byggnaderna försetts med skydds- och varsamhetsbestämmelser (q1 och k1) i plankartan. Båda bestämmelserna anger dock att befintliga karaktärer ska bevaras/bibehållas på ett liknande sätt. Nuvarande formuleringar motsvarar det generella kravet som anges för all typ av bebyggelse i 8 kap. 17 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att gå in på Boverkets Kunskapsbank där information finns om skydds- och varsamhetsbestämmelser.

### **Kommentar**

- 1.1 *Kommunen är medveten om att den planerade exploateringen kommer att påverka riksintresset och har med anledning av detta vidtagit flertalet åtgärder inom planområdet.*

*Planförslaget har sedan samrådet minskat omfattningen av byggrätten, särskilt i de områden där kulturmiljöutredningen identifierar visuellt känsliga siktlinjer kopplade till riksintresset för odlingslandskapen i Låssa. Siktlinjen som löper i nord-sydlig riktning över jordbruksmarken i västra delen av planområdet har i och med borttagen byggrätt, säkerställts. För att skydda de viktiga siktlinjerna i nordöst, har bestämmelser om brynplantering införts.*

För att anpassa den planerade bebyggelsen till terrängen har den lokaliserats på ett sätt som inte bryter viktiga samband i grönstrukturen i planområdet. Bestämmelse om att kvartersmark tydligt ska avgränsas mot naturmarken har kompletterats sedan samråd. Viss bebyggelse har också omlokaliserats, särskilt i norr där större höjdskillnader finns. I de fall där nya slänter anläggs och topografin förändras, ställs krav på att dessa skyddas genom exempelvis vegetation. Förslagsvis kläs nya slänter med vegetation, vilket bidrar till bevaring av landskapets ursprungliga karaktär och visuella samband. Plushöjder har också tillkommit i gata, vilket säkerställer att markens höjdsättning bevaras i större utsträckning. Detta går i linje med Kulturmiljöutredningens rekommendationer.

Utredningen föreslår också krav på utformningsbestämmelse för all ny bebyggelse, vilket samtlig nybyggnation har kompletterats med – både i norra och södra planområdet. Utformningsbestämmelsen reglerar fasadmateriell och taktyp. Detta har gjorts genom två separata bestämmelser, en i norr och en i söder. Motiveringen till de två separata bestämmelserna är att tydliggöra dessa områdens olika historia. Den södra bestämmelsen efterliknar de röda slamfärgsbyggnaderna som finns där idag, genom krav på färgsättning och sadeltak i tegel. Den norra bestämmelsen utformas för att bebyggelsen ska passa in i naturen. Det sker genom naturnära färger i grönt, brunt och grått tillsammans med tak i plåt, tegel eller annat naturnära material som trä, i samma nyans. Träfasader tillåts även vara omålade. Siktlinjerna från Låssas åkermarker skyddas genom detta innan de nya brynen har växt till sig.

För att stärka Tammsvik och dess huvudbyggnads karaktär, har även konferensområdet fått ytterligare åtgärder kopplat till kulturmiljö. Eftersom huvudbyggnaden bedöms vara känslig för att omges av tätare bebyggelse ska omgivande bebyggelse vara underordnad huvudbyggnaden, med krav på bland annat nockhöjd. Kvartersmarkens omfattning har dessutom minskats och försetts med varsamhetsbestämmelse för en större yta, samtidigt som park- och naturmark har tillkommit. Natur- och parkmark har även försetts med bestämmelser för träd, där samtliga skyddsvärda träd har markerats på plankartan och kompletterats med krav på marklov. Detta syftar till att säkerställa att topografin bevaras och att kalhuggning inte sker. Samtidigt har åtgärder för återskapande av Äppellunden införts.

Efter de åtgärder som genomförts är den sammantagna bedömningen i MKB 2025 att planförslaget påverkan på riksintresset är sådan att utformningen av planområdet har tagit hänsyn till riksintresset. Bebyggelsen i det norra området (Björkhagen) passas enligt planförslaget in i terrängen och omges vidare av vegetation (befintlig och nyplanterad), vilket minskar intrycket som bebyggelsen har på sin omgivning. Det medför även att de känsliga visuella sambanden bevaras då bebyggelsens synlighet minskas. Detaljplanen bedöms i och med iakttagna anpassningar inte medföra påtaglig skada på riksintresset (MKB 2025).

- 1.2 För vilken vägklass som har använts i StormTac-analysen hänvisar kommunen till uppdaterad dagvattenutredning som gjorts inför granskning (2026-01-29, s. 20).
- 1.3 En miljöteknisk utredning har utförts och kommunen har gjort bedömningar utifrån denna som redovisas i planbeskrivningen. Att markanvändning inte medför läckage av föroreningar till grundvatten- eller ytvattenrecipienterna har utretts. Se mer i punkt 1.7 Förorenande områden.
- 1.4 Kommunen förstår synpunkterna och har tagit fram ett PM som motiverar särskilda skäl för upphävande av strandskydd avseende utbyggnation för hotell- och konferensändamål. För att se instängslat område hänvisar kommunen till uppdaterad strukturplan. Efter ytterligare dialog med exploitörer meddelar kommunen att stängslet kommer tas bort när planen vunnit laga kraft.
- 1.5 Kommunen tackar för synpunkter och har i reviderad plankarta begränsat ytan för vattenområdet W1.
- 1.6 Kommunen förstår Länsstyrelsens yttrande och har tagit bort motiveringen om att Tammsvik ingår i LIS-område i planebeskrivningen.

- 1.7 *Ytterligare två marktekniska undersökningar har genomförts. Undersökningarna visar något förhöjda värden av tungmetaller. Halterna för dessa ligger på vissa platser för vissa ämnen över gränsvärdet för känslig markanvändning. Provtagning har skett av ytjorden som visar att halterna inte är förhöjda vid ytan. De förhöjda halterna bedöms av Afry inte vara transportbenägna eftersom inga förhöjda halter av har påträffats i södra området. I det norra området har även förhöjda halter av PAH påträffats. Dessa halter påträffades inte vid en andra provtagning.*

*Vidare görs bedömningen att de förhöjda halterna av både PAH och tungmetaller inte i större omfattning bör påverka dag- och ytvatten eftersom genomförda laktester har visat låga halter. Om schaktning sker ska detta anmälas till tillsynsmyndighet och efterbehandlas för att minska risken för spridning.*

- 1.8 *En geoteknisk utredning har genomförts efter samråd (Geoteknisk utredning stabilitet, AFRY, 2025-04-08) för att identifiera riskområden kopplade till strandnära läge, lutning och jordart. För att säkerställa de akksamhetsområden som finns kopplat till lutning har prickmark tillkommit i plankartan (nordöstra och sydöstra delen). Risk för erosion vid nya slänter har säkerställts genom planbestämmelse samt förslag på åtgärder i planbeskrivning. I södra området finns skredrisk vid utbyggnad i strandnära läge. För att uppnå tillräcklig säkerhetsfaktor har detta reglerats i plankarta med planbestämmelsen  $b_1 =$  "Grundläggning samt andra åtgärder som påverkar markens stabilitet ska utföras så att ras, skred eller andra markstabilitetsproblem förhindras vid all slags markanvändning och anläggning" och  $a_1 =$  "Utökad marklov krävs för alla åtgärder som innebär schaktning, fyllning eller annan förändring av markenshöjdläge eller bärighet samt fällning av träd".*
- 1.9 *Sedan samrådet har en kompletterande dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram (2026-01-29) med anledning av risken för översvämning från Mälaren. För att hantera översvämningsrisken, bland annat utifrån ett beräknat 100-årsregn, har utredningens rekommendationer följts genom reglering av dagvattenhanteringen, inklusive dike och damm med tillhörande utjämningsvolym. Utredningen pekar dock ut fem områden med planerad bebyggelse som idag har en risk för översvämning vid ett 100-års regn. Dessa ytor behöver fortsatt höjdsättas på ett sätt som möjliggör avrinning. Ett förtydligande i dagvattenutredningen gällande en mer detaljerad höjdsättning för tomterna i lågpunkt har efterfrågats inför nästa skede, och planeras att läggas in i plankartan.*
- 1.10 *Kommunen noterar yttrande och har uppdaterat planbeskrivningen med ett ställningstagande för bedömning av bruksvärde jordbruksmark.*
- 1.11 *Kommunen är medveten om Ådöhalvöns betydelse för Görvälnkilen. För att minska påverkan på grönstrukturen har planförslaget anpassats utifrån genomförd och kompletterad naturvärdesinventering, inklusive artutredning. Se mer om skyddsåtgärder för skyddade arter under punkt 1.15–1.16.*

*Planens utformning har justerats med hänsyn till naturvärden. Kommunen ser det som särskilt viktigt att den gröna infrastrukturen, inklusive spridningskorridorer för arter knutna till ek, andra ädla lövträd samt tall, inte minskar. Med denna anledning har samtliga naturvärden i klass 1 och 2 bevarats, inklusive träd och betesmarker. Detta bidrar till grönkilens ekologiska funktion och har även inneburit att bebyggelsen behövt anpassas till naturen. Det har resulterat till justering av bebyggelsens lokalisering och att 12 bostäder tagits bort helt i plankartan.*

*Kommunen delar länsstyrelsens bedömning att ingrepp i en grönkil kan påverka dess funktioner negativt. Därför har även en utredning om kompensationsåtgärder tagits fram för att minska påverkan på grönkilens ekologiska funktion.*

*Det är korrekt att planförslaget avviker från den fördjupade översiktsplanen, där ett mindre antal bostäder föreslås. Kommunen bedömer dock att det finns ett allmänt intresse av att möjliggöra fler bostäder, vilket vägs in i den samlade avvägningen. Med beaktande av vidtagna anpassningar, bevarande av höga naturvärden samt framtagna kompensationsåtgärder*

bedömer kommunen att påverkan på grönkilens funktioner kan begränsas och delvis kompenseras.

- 1.12 Kommunen delar Länsstyrelsens uppfattning att områdets naturmiljö har betydelse för rekreation och friluftsliv, men bedömer att den trafikökning som kan uppstå till följd av planförslaget inte innebär en påtaglig påverkan på dessa värden. Inför granskning har stora delar av planområdet planlagts som allmän plats, NATUR. Detta medför att allmänhetens tillgång till friluftsliv på platsen säkras och att ingen fortsatt exploatering blir möjlig. Exploateringsgraden har minskats för att anpassas till de höga naturvärdena som finns inom planområdet. Även strandskyddet har justerats och en större yta bevaras i det nya förslaget.

Den ökade trafiken beräknas utifrån ett tillskott om cirka 130 bostäder och kommer i huvudsak genereras av de boende själva. Det planeras varken skola, större servicefunktioner eller anläggningar som i sig skulle attrahera en ökad mängd besökare eller genomfartstrafik från allmänheten. Trafiken sker dessutom på befintligt vägnät, utanför planområdet, där natur fungerar som naturliga avskiljare mot rekreativa ytor. Kommunen ser inte att den lokala trafiken skulle påverka allmänhetens upplevelse till orörd natur - tvärtom bedöms planförslaget öka möjligheten till närrekreation för boende.

Kommunen anser därför inte att det finns behov av ytterligare analys, då friluftslivets förutsättningar fortsatt bedöms vara goda.

- 1.13 Kommunen tackar för synpunkt och har gjort en fågel- och fladdermusinventering för att ta hänsyn till arterna och artskyddsförordningen.
- 1.14 För att säkerställa att skyddsåtgärder följs och att inte artskyddsförordningen bryts har naturvärdesinventeringen följts. Utredning för kompensationsåtgärder (2025-05-12), har också säkerställts genom exploateringsavtal som tas fram i detta skede. En belysningsplan har tagits fram efter samråd (2025-01-21). och ligger som en bilaga i exploateringsavtal. Åtgärderna beskrivs i planbeskrivningen. Slutligen har en koloniiinventering (2024-10-18) gjorts som visar att det inte finns fladdermuskoloni i husen som ska rivas.
- 1.15 En fågelinventering har gjorts 2025 (Ekologigruppen 2025-02-13) där åtgärder tas upp - för att inte bryta mot artskyddsförordningen. Eftersom dessa måste tas hänsyn till enligt lag, regleras inte dessa i avtal, men åtgärderna redovisas i planbeskrivningen samt redovisas mer utförligt i utredningen.
- 1.16 Kommunen instämmer med Länsstyrelsens yttrande och har tagit fram en kompletterande naturvärdesinventering som gjordes i juni 2024.
- 1.17 Kommunen förstår att alléerna är biotopsskyddade och har förtydligat i planbeskrivningen att planförslaget inte kommer påverka dessa. Träden har fått skyddsbestämmelse i plankarta.
- 1.18 Kommunen instämmer med Länsstyrelsens bedömning och har beställt en arkeologisk utredning. Utredningen (2025-05) visar på att det inte finns några fornlämningar inom planområdet.
- 1.19 Kommunen instämmer. Plankartan har uppdaterats och planbestämmelse k1 kvarstår.

## 2 Lantmäteriet, inkom 2024-01-29

- 2.1 Omfattningen av allmän plats (naturmark): Enligt Lantmäteriets mening framstår omfattningen av naturmarken i planen som väl tilltagen, vilket möjligen kan påverka prövningen i en anläggningsförrättning för att inrätta området som en gemensamhetsanläggning.
- 2.2 Frågan om ersättning för q- och r-bestämmelserna: Lantmäteriet anser att frågan om ersättning för q- och r-bestämmelserna åtminstone bör nämnas i planbeskrivningen.

**Kommentar**

- 2.1 *Kommunen informerar om att naturmark inte ska ingå i någon gemensamhetsanläggning, då det är konferensen som fortsatt kommer äga den.*
- 2.2 *Bestämmelsen q är inte längre kvar i reviderad plankarta. Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang kring r-bestämmelserna.*

**3 Sjöfartsverket, inkom 2024-01-15**

- 3.1 Inget att erinra.

**Kommentar**

- 3.1 *Kommunen noterar yttrandet.*

**4 Skogsstyrelsen, inkom 2024-01-24**

- 4.1 Naturmark kommer att tas i anspråk om exploateringen beslutas enligt plan. Verksamhet rörande detaljplaner är inte att betrakta som skogsbruksåtgärd men kan komma att påverka pågående skogsbruk och områden med naturvärden och kulturmiljövärden. Skogsstyrelsen har ansvaret för miljömålet ”Levande skogar”. Ett av målen Skogsstyrelsen försöker att nå är att öka andelen gammal skog. Om planen blir beslutad enligt förslaget innebär det för länet en minskning av det befintliga beståndet av gammal skog.
- 4.2 I er utredning finns även flera biotoper och naturvärdesträd av hög och högsta klass bland annat äldre ädellövträd och tall. Enligt de prioriteringar för skydd av skog i Stockholms län är ”ädellövskogar” en biototyp som länet har ett särskilt ansvar för att skydda. Det är miljöer med gamla träd, oftast tall men även senvuxen gran och ek. Hassellundar med lång kontinuitet hyser också en värdefull flora av svampar och insekter som är skyddsvärda.
- 4.3 De inventeringar som är utförda visar också på ett stort antal av naturvårdsarter, många av dem rödlistade. Naturvårdsarter har speciella krav på sin miljö och den livsmiljö som arten växer på.
- 4.4 Eftersom exploaterade ytor blir större kommer naturmark med träd och buskar att minska. Spridningskorridorer bryts för arter som har svårt att finna lämpliga miljöer och substrat att kolonisera. Kompensationsåtgärder bör krävas för att upprätthålla spridningskorridorer m.m. i en alltmer exploaterad miljö. Det minskar inte det faktum att naturmark tas bort från sin ekologiska funktion.
- 4.5 I Upplands-Bro kommun finns ett stort inslag av gamla ekar, lövträd och tallar av betydande ålder i förhållande till andra delar av länet. Det vore olyckligt om värdefulla ek-, löv och tallbiotoper minskar i areal och antal. Det är viktigt att den gröna infrastrukturen med spridningskorridorer av arter knutna till ek och andra ädla lövträd samt tall inte minskar.

**Kommentar**

- 4.1 *Kommunen noterar yttrandet och förstår att planen kan komma att påverka pågående skogsbruk och områden med naturvärden och kulturmiljövärden.*
- 4.2 *Kommunen instämmer vikten av biotoper och naturvärdesträd och kommer låta samtliga träd i naturvärdesklass 1 och 2 bevaras i planen med hjälp av skyddsbestämmelser.*
- 4.3 *Kommunen instämmer med Skogsstyrelsens yttrande och ser naturvårdsarter som viktiga att ta hänsyn till. Av denna anledning har kommunen gjort regleringar i planen, se punkt 1.15-1.16.*
- 4.4 *Kommunen har utrett frågan om kompensationsåtgärder och följer FÖP:en för detta där naturvärdesklass 3 och 4 ska kompenseras. Hur och var samtliga åtgärder ska införas i*

*planområdet beskrivs i utredningen för kompensationsåtgärder (2025-05-12), vilket säkerställs genom exploateringsavtal.*

- 4.5 *Kommunen instämmer med Skogsstyrelsens yttrande och har därför reglerat plankartan med skyddsbestämmelser runt samtliga träd i naturklass 1 och 2. Kommunen ser det som viktiga åtgärder för att bevara den gröna infrastrukturen med betydelsefulla träd och spridningskorridorer.*

## **5 Svenska kraftnät, inkom 2024-01-08**

- 5.1 Inget att erinra.

### ***Kommentar***

- 5.1 *Kommunen noterar yttrandet.*

## **6 Trafikverket, inkom 2024-02-01**

- 6.1 Planerad bebyggelse kommer att generera ökad trafik till och från området. Trafikverket har tagit del av detaljplanens trafikutredning och trafikstringsuppgifter och bedömer att trafikstringen är på rimlig nivå. Kapacitetsberäkningarna verkar också rimliga och den känslighetsanalys som gjort visar på att även om trafiken skulle dubbleras i korsningen 902/903 så räcker kapaciteten.
- 6.2 Det är positivt att detaljplanen tagit ett bredare grepp i trafikutredningen och studerat omkringliggande exploatering längs Ådöhalvön. Trafikstringen kommer att öka markant – från ca 200 fordonsrörelser per dygn till ca 1 500 per dygn. Det kommer att öka störning för boende både på väg 903 och 902 gentemot nuläget. Redan idag kommer klagomål om störningar från tung trafik på väg 902. Möjligheterna för hållbart resande till och från området begränsas av områdets perifera läge. Det är långa avstånd till kommuncentra och pendeltågsstation vilket inte gynnar gång- och cykeltrafiken, samtidigt som befintlig kollektivtrafik i området är begränsad. Det finns väggrensbussställplatser på väg 903 för buss 55, men med mycket gles trafikering. Vad gäller buller kommer boende troligen att klaga på fler fordonsrörelser och ökat buller, men bullernivåerna ser ut att klaras kopplat till statlig väg 902.
- 6.3 Avståndet till Bro centrum är så pass långt att andelen gång- och cykel- och kollektivtrafikresor uppskattas vara och fortsätta bli låg. Avsaknaden av god gång- och cykelinfrastruktur till viktiga målpunkter så som t ex skola, centrum och mataffär är ytterligare hinder som gör att hållbara färdmöten inte väljs, då bl.a. trafiksäkerheten inte är tillfredställande.
- 6.4 Nedan lämnas synpunkter till planeringsskedet för att öka andelen hållbara, jämställda och trygga transporter:  
Kommunen bör säkerhetsställa att boende och besökande till konferensen ska kunna åka kollektivt till Bro centrum och vidare till andra målpunkter. Exempelvis bör befintlig busshållplats på väg 903 flyttas söderut till den södra delen av planområdet med en gen belyst gångväg/trottoar från tänkta bostäder och konferensanläggning. En väderskyddad cykelparkering bör också anordnas. Utökad turtäthet bör eftersträvas kopplat till ökat befolkningsunderlag.
- 6.5 På väg 902 finns i dagsläget busshållplats med högre turtäthet. I framtiden (om det iordningsställs en separerad gång-cykelväg från tänkt exploatering i Säbyholm till Tegelhagen) bör planområdet möjliggöra för en gen och trygg koppling till denna busshållplats och gång-cykelstråk.

- 6.6 Det är positivt att parkering för radhus placeras en bit ifrån bostäderna och att de förses med lägre parkeringstal. På liknande sätt kan en översyn över lösningar för parkering för fristående hus och parhus utredas, för att öka trygghet och möjlighet till delning av mobilitetstjänster för området.
- 6.7 Planera för mobilitetsåtgärder för boende och besökare.

### **Kommentar**

- 6.1 Kommunen noterar yttrandet.
- 6.2 *Det är troligt att busshållplatsen Säbyholm på väg 902 kommer att utgöra det primära alternativet för kollektivtrafikresenärer, då den trafikeras med timmesintervall av busslinjer mot både Bro och Kungsängen. Kommunen anser att behoven av kollektivtrafik, alternativa lösningar samt konsekvenser för områden och målpunkter söder om järnvägen i Bro bör studeras närmare. Detta berör både dagens linjer 555 och 556. Samtidigt ser kommunen positivt på möjligheten till en utökad kollektivtrafik i framtiden i takt med att befolkningsunderlaget växer. Genom planens genomförande kan därmed bättre förutsättningar skapas för kollektivtrafikens utveckling.*

*För att förbättra förutsättningarna för gång- och cykeltrafik har dels planområdet utvidgats med en trafiksäker GC-koppling längs Ådövägen (från planområdet till Rösaringsvägen). Kommunen planerar även för en utbyggnad av gång- och cykelväg från Bro till Säbyholm och Tammsvik. Denna åtgärd kommer att bidra till en mer tillgänglig koppling till busshållplatsen på Ådövägen samt hållplatsen i korsningen mellan Ådövägen och Rösaringsvägen. Samtidigt har övriga vägar inom planområdet reglerats med krav på avskiljning för gående och cyklister. Den befintliga vägen i västra planområdet bevaras även som ett trafiksäkert alternativ för de boende.*

*Angående bullersituationen bedömer inte kommunen att den trafikökning som kan uppstå till följd av planförslaget kommer medföra till en påtaglig påverkan på dessa värden. Det planeras varken skola, större servicefunktioner eller anläggningar som i sig skulle attrahera en ökad mängd besökare eller genomfartstrafik från allmänheten. Den trafik som förväntas komma från andra planer på Ådöhalvön kan som Trafikverket säger, komma att påverka planområdet men är inget som exploitörerna står som ansvariga för.*

- 6.3 Kommunen arbetar för en förbättrad tillgänglighet avseende gång- och cykeltrafik. Se punkt 6.2.
- 6.4 *Då busshållplats på väg 903 inte ligger inom planområdet finns ingen rådighet att begära flytt av denna, men däremot ser kommunen positivt på att en gen belyst gångväg från planområdet bör finnas till kollektivtrafik. Kommunen anser att busshållplatsen på Rösaringsvägen (väg 902) bör prioriteras eftersom denna har högre turtäthet.*

*Kommunen har i reviderat planförslag utökat planområdet med en gång- och cykelväg längs Ådövägen som ansluter till Rösaringsvägen. Detta för att säkerställa att planområdet får en trafiksäker förbindelse till kollektivtrafiken.*

*Kommunen ser positivt på att en cykelparkering anordnas men är inget krav från kommunens håll då Tammsvik ligger utanför tätort, inte ansluter till befintliga GC-vägar idag samt är privat ägd mark. Kommunen har däremot meddelat förslaget till exploitörer och kan komma att initieras av markägare.*

*Kommunen arbetar för en förbättrad kollektivtrafik mellan Bro Centrum och Tammsvik och har sedan flera år framfört behov av ökad turtäthet på busslinje 556 som bl.a. trafikeras Ådövägen. Kommunen har också framfört till regionen att behoven av kollektivtrafik, alternativa lösningar och konsekvenser för alla områden och målpunkter söder om järnvägen i Bro skulle behöva studeras mer. Processen kommer sannolikt ske i en etappvis utveckling.*

- 6.5 *Synpunkten noteras. Utöver att planförslaget har två in- och utfarter med krav på avskiljning för gående har planområdet utökats med en anslutande GC-väg längs Ådövägen till Rösaringsvägen. Detta för att säkerställa att planområdet får en trafiksäker förbindelse till kollektivtrafiken.*
- Kommunen noterar synpunkten och meddelar att lösningar för parkering för fristående hus och parhus har utretts efter samrådsskedet i en uppdaterad trafikutredning (2025-08-15).*
- 6.6 *Kommunen tackar för synpunkt och planerar för mobilitetsåtgärder för boende och besökare, bland annat genom en ny trafikutredning som togs fram efter samrådsskedet (2025-08-15).*

## Kommunala nämnder

### 7 Bygg- och miljönämnden, inkom 2024-03-11

- 7.1 *Strandskydd* På sida 61 i planbeskrivning anges ”Konferensanläggningen med konferensbebyggelse, grönområde samt brygga nyttjas idag endast av konferensbesökare. Åtkomsten till vattenområdet är således i dagsläget avgränsat till verksamheten och dess besökare, då konferensområdet är en privat verksamhet. Allmänhetens tillgång till strandlinjen och vattenområdet är idag begränsat eftersom konferensområdet bland annat är inhägnat.” Nämnden bedömer att vattenområdet inom fastigheten i dagsläget är tillgängligt för allmänheten och bör förbli så. Det bör alltså inte formuleras som i citatet ovan.
- 7.2 Besökare som kommer från land, alltså från konferensanläggningen utgörs till största delen av verksamhetens besökare, men de som kommer från vattnet med till exempel kanot eller skridskor utgörs av allmänheten. Om strandskyddet upphävs i vattenområdet innebär det att vattenområdet och bryggan kan privatiseras ytterligare. Miljöenheten bedömer därmed att strandskyddet inte ska upphävas i vattenområdet.
- 7.3 Med anledning av att det anges i planbeskrivningen att konferensområdet är inhägnat framhåller miljöenheten vikten av att inte ha stängsel ända ner till vattnet för att inte begränsa djurs möjlighet att passera längs stranden.
- 7.4 På plankartan är det angivet var strandskyddet ska upphävas (a1, och a2 och a3). Miljöenheten skulle önska att det också var markerat på plankartan var strandskyddet ligger kvar, alternativt var det är upphävt, till exempel i en infälld liten karta, jämför plankartan för Tegelhagen.

#### *Naturvärdesinventering*

- 7.5 På sida 59 i planbeskrivning framgår att detaljplanen skyddar samtliga av träden i de områden som har naturvärdesklass två genom bestämmelse om marklov. Miljöenheten informerar om att det i vissa situationer kan vara bra att ha bestämmelser för specifika träd i plankartan, samt att förklara varför träden är värdefulla i planbeskrivningen.
- 7.6 På sida 32 i planbeskrivning anges att planförslaget möjliggör bebyggelse på vissa delar av planområdet som berörs av naturvärdesklass 3. Områden med naturvärdesklass 3 som kommer att byggas är nummer 18, 20, 21 och 29. Se bild 2. Område 18 utgörs av före detta betesmark med lång obruten trädkontinuitet (100–300 år). Område 20 och 21 utgörs av betesmark som inte längre hävdas och område 29 utgörs av gammal åkermark som inte brukats på ett antal år. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Bro finns en planeringsinriktning som går ut på att bevara områden med naturvärdesklass 1 och 2 och att i områden med naturvärdesklass 3 och 4 ska grönkompensationsåtgärder vidtas vid exploatering. Det aktuella förslaget gällande detaljplan för Tammsvik omfattas inte av ovanstående plan. Miljöenheten utgår dock ifrån samma inriktning i bedömningen gällande Tammsvik. Miljöenheten bedömer att områden med naturvärdesklass 3 i första hand bör sparas. På Artportalen.se finns en mängd observationer registrerade inom planområdet. Här är så pass många observationer, även före och efter naturvärdesinventeringen, att det finns skäl att inte exploatera området, även med avseende på att flera arter av fladdermöss lever i området. Om området ändå behöver

exploateras bedömer miljöenheten att kompensationsåtgärder behöver vidtas. På sida 33 i planbeskrivning anges att en undersökning kring kompensationsåtgärder för de naturvärden som går förlorade genom planförslaget eventuellt kommer bli aktuellt till granskningsskedet. Miljöenheten bedömer att utredningen av kompensationsåtgärder bör ske så tidigt som möjligt, innan granskningsskedet, för att säkerställa att åtgärderna blir av. Kompensationsåtgärder bör tas fram av en konsult.

- 7.7 På sida 36 i planbeskrivning anges att skogspartierna idag inte nyttjas som ett rekreationsområde. Miljöenheten efterfrågar underlag till det påståendet. Det stora antalet observationer som är registrerade på Artportalen.se tyder på att området används för rekreation.
- 7.8 *Exploatering av jordbruksmark* Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. På sida 11 i planbeskrivning anges att det är en mycket liten del jordbruksmark, för en väg, som kommer att tas i anspråk. På sida 10 i naturvärdesinventeringen är ett område i den nordöstra delen, mellan naturvärdesobjekt 21 och 29, markerad som "lågt naturvärde", se bild 3. På sida 15 i naturvärdesinventeringen beskrivs lågt naturvärde enligt följande: "De delar av inventeringsområdet som utgörs av brukad åkermark och välkött gräsmatta utan träd samt hårdgjorda ytor vid konferensområdet i söder bedöms ha låga naturvärden." I naturvärdesinventeringen verkar därmed området mellan naturvärdesobjekt 21 och 29 definieras som brukad åkermark. På sida 13 i planbeskrivningen anges samma område i stället som skogsmark. På sida 54 i miljökonsekvensbeskrivningen redovisas att den igenväxande åkermarken inom planområdet (naturvärdesobjekt 29) och området mellan naturvärdesobjekt 21 och 29 är markerade i Jordbruksverkets åkermarksgradering från 1976. Om man räknar dessa områden som åkermark utgör planområdet en betydligt större del åkermark, än vad som anges i planbeskrivningen. Miljöenheten bedömer att kommunen bör utreda markanvändningen och motivera skälen för att bebygga ytan.
- 7.9 På sida 17 i miljökonsekvensbeskrivningen framgår att Region Stockholm har tagit fram en Landsbygds- och skärgårdsstrategi för Stockholmsregionen. Strategin är ett vägledande och regionövergripande verktyg som kopplar till RUF 2050. Enligt strategin bör värdefull jordbruksmark, särskilt naturbetesmark och åkermark i klass 3–5 i åkermarksgraderingen, inte bebyggas. Åkermarken inom planområdet har klass 4 i åkermarksgraderingen.

På sida 53 i miljökonsekvensbeskrivningen framhålls att jordbruksmark är en platsbunden och viktig resurs för att säkra dagens och framtidens livsmedel, foder, energigrödor och andra råvaror. På sida 56 i miljökonsekvensbeskrivningen beskrivs att det finns ett antal pågående planer i Upplands-Bro kommun där jordbruksmark tas i anspråk för annan markanvändning. De utgörs bland annat av detaljplanerna för Klövberga, Trädgårdsstaden i Bro och Kockbacka gårde. Vidare anges att de kumulativa effekterna till följd av samtliga ovan beskrivna planer, samt eventuella tillkommande, kan ge konsekvenser för andel återstående jordbruksmark jämfört med dagsläget.

Även om marken i planområdets nordöstra hörn inte klassas som brukningsvärd jordbruksmark, som måste uppfylla bestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken för att bebyggas, bedömer miljöenheten att kommunen bör överväga att inte bebygga marken.

#### *Dagvatten*

- 7.10 Tammsvik detaljplan är planerad i ett vattenskyddsområde och vattnet kommer rinna ut i Mälaren-Görveln, ett Natura 2000-område. Av den anledningen är försiktighetsprincipen i miljöbalken extra viktig. I miljökonsekvensbeskrivningen av Afry sida 46 anges "Recipienten Mälaren-Görveln, omfattas av miljö kvalitetsnormer och har statusklassats. Vattenförekomstens ekologiska status är klassad som måttlig till följd av status för särskilda

förorenande ämnen, där ämnet som inte uppnår god status är koppar.” Därav är exploatering med minsta risk för ökning av förorening inte godtagbar enligt miljöbalken 5 kap. 3 § eftersom kommuner har ansvar för att miljö kvalitetsnormer följs. Vidare syftar 5 kap. 4 § till att möjligheten att uppnå den status eller potential som vattnet ska ha enligt en miljö kvalitetsnorm inte får äventyras. Miljö enheten ser positivt på det som tas upp på sida 3 i dagvattenutredningen: ”Eftersom dagvattnet genomgår rening förväntas en reduktion i utsläpp av majoriteten av studerade förorenande ämnen i jämförelse med dagens situation.” Det finns dock tre viktiga delar i detta stycke som bör studeras närmre.

- 7.11 (1) Med reduktion undrar miljö enheten om man menar att dagvattnet ska bli renare efter exploatering tack vare reningssteg än innan. Om så är fallet bör underlaget till detta redovisas.
- 7.12 (2) Miljö enheten skulle vilja få information kring minoriteten av de studerade förorenade ämnena. Exempelvis vilka ämnen det är och vilka utmaningar man kan förvänta sig med dessa.
- 7.13 (3) I dagvattenutredningen menar man att de studerade ämnena förväntas reduceras. Miljö enheten bedömer att följande ämnen skulle kunna vara av betydelse att undersöka, eftersom de är vanligt framkomna ämnen i dagvatten: Kolväten, salt, organiska föroreningar so alkylfenoler – pesticider, patogener, bakterier – virus – parasiter, mikroplast. Andra grundämnen och metaller som antimon, volfram, platina, palladium, rhodium.

#### Förorenade områden

- 7.14 På sida 69 i planbeskrivningen beskrivs att det finns ett område i planområdet som kan vara förorenat. Miljö enheten bedömer att det till granskningen bör tas fram en provtagningsplan för en miljö teknisk markundersökning i samråd med miljö enheten för att sedan undersöka i vilken grad området är förorenat.

Om det under exploatering upptäcks en förorening finns det en skyldighet att genast informera miljö enheten om det, exempelvis; främmande lukt, avvikande färg eller främmande föremål. Om det bekräftas att en förorening påträffats, så är det förbjudet att gräva/sanera på den platsen utan att ha anmält det till.

- 7.15 En masshanteringsplan hade varit fördelaktigt att ta fram där man beskriver hur schaktmassor ska hanteras, provtas och klassas. Även att man förbereder vart man ska transportera schaktmassor om de inte kan återanvändas inom exploatering.

#### Buller

- 7.16 Förslaget till detaljplan innebär en ökning av trafik i området. Miljö enheten bedömer att det behöver tas fram en bullerutredning för att säkerställa att gällande riktvärden inte kommer att överskridas. Detta förslag framgår också av planbeskrivningen, sidan 68.
- 7.17 I plankartan saknas placering av tekniska anläggningar (transformatorstation med mera).
- 7.18 Av bestämmelse n1 framgår att träd endast för fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Önskvärt att det införs bestämmelse om krav på marklov då det annars är svårt att kontrollera om kriteriet är uppfyllt i efterhand när trädet är fällt.
- 7.19 Inom flertalet egenskapsområden på plankartan framgår endast beteckning e1 och e2. Det saknas således bygg rätt för fristående komplementbyggnad. Om komplementbyggnad ska tillåtas behöver bestämmelser e<sub>1</sub>, e<sub>2</sub> och e<sub>3</sub> ses över.
- 7.20 Det bör förtydligas om bestämmelser om nockhöjd (observera stavfel ”hockhöjd) och minsta takvinkel avser både bostadshus och komplementbyggnad.
- 7.21 På principskiss illustreras frontespis med text takkupa. Det är viktigt att särskilja. Det bör ses över om det ska finnas bestämmelse som reglerar utformning av takkupa i plankartan.

7.22 Önskvärt att placering kedjehus på stolpar preciseras i plankartan samt att bestämmelse om nockhöjd beaktat att denna som nockhöjdens nedre gräns som utgångspunkt mäts från medelmarknivå runt byggnad.

7.23 Se över symbol prickmark samt otydliga streck vid ”parkering” och ”u<sub>1</sub>” på plankartan.

### **Kommentar**

7.1 *Plan- och exploateringsenheten noterar yttrandet och har formulerat om citatet i planebeskrivningen.*

7.2 *Efter uppdaterad plankarta har användningsområdet vid bryggan gjorts om till natur- och parkmark. Vattenområdet runt bryggan har minskats. Enheten ser att denna ändring innebär att allmänhetens tillgång till bryggorna underlättas och risken ses som låg att vattenområdet och bryggor skulle privatiseras ytterligare.*

7.3 *Plan- och exploateringsenheten tar emot synpunkten och meddelar att stängslet ska tas bort.*

7.4 *Plan- och exploateringsenheten noterar synpunkt och i uppdaterad plankarta går en strandlinje. Fler illustrationer och kartor finns i planbeskrivningen.*

7.5 *Plan- och exploateringsenheten har uppdaterat plankartan med bestämmelser för specifika träd och att marklov krävs (n<sub>1</sub>). Planbeskrivningen är också uppdaterad med en utförligare förklaring kring varför naturvärdesklass 2 är av betydelse.*

7.6 *Efter uppdaterade inventeringar har plankartan ritats om. I kompletterande naturvärdesinventering har område 18 identifierats som naturvärdesklass 2 och har därför inte längre någon planerad bebyggelse i den uppdaterade plankartan. Efter geoteknisk utredning kunde risk för skred identifieras i område 29, som därför inte heller har någon bebyggelse i uppdaterad plankarta. För naturvärdesklass 3–4 anser Plan- och exploateringsenheten det viktigt att kompensera för de värden som går förlorade. Enheten har därför vidtagit de riktlinjer som föreslås i Fördjupade översiktsplanen för Bro och beställt en utredning av konsult för att identifiera lämpliga kompensationsåtgärder. Hur och var samtliga åtgärder ska införas i planområdet beskrivs i utredningen för kompensationsåtgärder (2025-05-12), vilket säkerställs genom exploateringsavtal.*

7.7 *I dialog med jägare som har god kännedom av platsen har det framkommit att rekreationsmöjligheterna på platsen är låga med hänsyn till vildsvinsaktivitet på platsen.*

7.8 *Plan- och exploateringsenheten noterar att området har olika benämningar i handlingarna och förstår att förvirring kan uppstå. I en uppföljande dialog med Ekologigruppen, kommunjurist och länsstyrelsen bedöms området ej vara brukningsvärd jordbruksmark – och med detta har området lågt naturvärde. Med denna bedömning anser Plan- och exploateringsenheten att ingen ytterligare utredning av markanvändningen behövs. Motivering för att bebygga ytan anses heller inte nödvändig med stöd av FÖP:ens riktlinjer för bebyggelse på områden med lågt naturvärde. Slutligen har Plan- och exploateringsenheten korrigerat samtliga handlingar med en och samma benämning för området. Planbeskrivningen har uppdaterats.*

7.9 *Se punkt 7.8.*

7.10 *Plan- och exploateringsenheten instämmer med miljöenhetens synpunkter och har gjort ytterligare utredningar sedan samråd för att säkerställa att miljökvalitetsnormer följs. Bland annat har en kompletterande dagvattenutredning tagits fram (2026-01-29) med nya beräkningar och hanteringsförslag för dagvatten, vilka regleras i planen.*

7.11 *I en uppdaterad dagvattenutredning (2026-01-29) redovisas föroreningskoncentrationer före exploatering och efter exploatering med föreslagna dagvattenlösningar. I denna tydliggörs det att dagvattnet blir renare efter exploatering tack vare reningsstegen, se s. 27 tabell 6–2.*

- 7.12 *I den uppdaterade dagvattenutredningen (2026-01-29) presenteras samtliga studerade förorenade ämnen. Det ges även förslag på åtgärder för att minska miljöpåverkan på dagvattnet (se s. 27–28).*
- 7.13 *I en uppföljande dialog med AFRY (2025-08-05) som genomfört utredningen, förklarar de att dagvattenutredningen omfattar både StormTac-standardämnen och ytterligare ämnen som är problematiska för recipienten enligt VISS eller relevanta för den planerade markanvändningen. Med stöd av denna utredning bedöms de ämnen som miljöenheten nämnt inte utgöra något problem för recipienten.*
- 7.14 *Plan- och exploateringsenheten har till granskningen tagit fram en miljöteknisk markundersökning i samråd med miljöenheten för att undersöka i vilken grad området är förorenat. Kommunen bedömer utifrån den genomförda undersökningen att det inte föreligger någon fara för människors hälsa att bygga på platsen. Se planbeskrivning samt punkt 1.7.*
- 7.15 *Plan- och exploateringsenheten har informerat exploatören om att en masshanteringsplan hade varit fördelaktigt.*
- 7.16 *Plan- och exploateringsenheten har med hjälp av Boverkets beräkningsdokument ” Hur mycket bullrar vägtrafiken?”*
- 7.17 *Tekniska anläggningar har placerats i plankartan.*
- 7.18 *Plan- och exploateringsenheten noterar synpunkt och har lagt in bestämmelse om krav på marklov (se uppdaterad plankarta).*
- 7.19 *Plan- och exploateringsenheten noterar synpunkten och har förtydligat detta med huvudbyggnad och en bestämmelse för komplementbyggnad.*
- 7.20 *Plan- och exploateringsenheten noterar synpunkten och har uppdaterat bestämmelse för högsta nockhöjd och minska takvinkel, både för huvudbyggnad, konferensbyggnad och komplementbyggnad. Stavfel är åtgärdat.*
- 7.21 *Plan- och exploateringsenheten gör efter dialog med Bygglovsenheten att synpunkten inte är relevant då planen endast har nockhöjd.*
- 7.22 *Plan- och exploateringsenheten noterar synpunkt.*
- 7.23 *Plan- och exploateringsenheten noterar synpunkt och har sett över prickmark samt otydliga streck i uppdaterad plankarta.*

## **8 Fastighetsnämnden, inkom 2024-01-31**

- 8.1 Inget att erinra.

### **Kommentar**

- 8.1 *Samhällsbyggnadskontoret tackar för visat intresse.*

## **9 Kultur- och fritidsnämnden, inkom 2024-02-06**

- 9.1 *Kultur- och fritidsnämnden har tagit del av förslag till detaljplan för Tammsvik, nr 2203 och anser att planförslaget är olämpligt. Ett nytt bostadsområde av denna storlek tillsammans med andra utvecklingsprojekt på Ådö och Låssahalvön riskerar flera värdefulla egenskaper i området. Med flera permanentboende kommer också högre krav på annan service i området som i sin tur ytterligare riskerar områdets värdefulla egenskaper och landsbygdskaraktär.*
- 9.2 *Regional grönkil: Planområdet är beläget på norra Ådöhalvön som är ligger vid Mälaren, ca tre km söder om Bro centrum. Området ligger i Görvälnkilen som är viktig för den biologiska mångfalden med höga kultur- och naturvärden. Området är därtill ett värdefullt område för*

rekreation. Det är viktigt ur ett regionalt perspektiv att värna Ådöhalvöns funktion som regional grönkil. Idag växer kommunen och regionen, vilket ger ett ökat behov till tätortsnära rekreationsområden. Ådöhalvöns betydelse som rekreationsområde väntas därmed att öka. Därför är det viktigt att Ådöhalvöns betydelse som rekreationsområde och regional grönkil inte förbises när kommunen växer.

Kommunen har en uttalad ambition om att vara en grön och hållbar kommun genom att värna och medverka till att utveckla värdefulla natur- och kulturmiljöer samt frilufts- och rekreationsområden. Ett nytt bostadsområde på norra Ådöhalvön bedöms inte gå i linje med den ambitionen. Det är betydelsefullt att spara sammanhängande grönområden och inte fragmentisera landskapet, vilket delar av planen riskerar att göra.

- 9.3 Fler permanentbostäder ökar behov av ny infrastruktur: I landsbygdsplanen bedöms Ådöstråket på sikt kunna ge ett tillskott på totalt 40–50 bostäder och ett 10-tal bostäder vid Tammsvik. Den enskilda planen vill möjliggöra för 140 bostäder. En utbyggnad av Tammsvik tillsammans med fortsatt utveckling av befintliga bostadsområden på Ådö och Låssahelvön leder till flera permanentboende i området. En sådan utbyggnad ökar behovet av ny infrastruktur. Idag samsas alla trafikanter på redan smala vägar. Fler boende kommer ytterligare öka belastningen på befintliga vägar. Flera nya permanentboende kommer också leda till fler barnfamiljer med ökade krav på säkra vägar. Nya säkra gång- och cykelvägar mot befintliga områden såsom Rättarboda/ Bro får inte försummas, något som även påpekas i planprogrammet för Ådöhalvön 2012. Ådöhalvön har också idag en begränsad kollektivtrafik och kommunen bör i stället prioritera en bebyggelseutveckling i anslutning till bättre kollektivtrafik.
- 9.4 Områdets kulturhistoriska karaktär går förlorad: Planområdet är beläget inom riksintresset för kulturmiljövården Låssa, dock i dess utkant och inte i något kärnområde för riksintresset. Det södra området utgör inte ett uttryck för riksintresset och bedöms heller inte påverka detta, dock finns det värdefulla kulturhistoriska egenskaper i det södra området. Det norra området består av tidigare hagmarker och utgör således en del av det sammanhängande odlingslandskapet som utgör ett uttryck för riksintresset.

Den planerade nya bebyggelse i områdets norra del planeras i ett synligt läge med klara visuella samband mot det omgivande öppna landskapet. Bebyggelsen kommer förändra landskapsbilden och försämra upplevelsen av det kulturhistoriska landskapet och områdets karaktär som landsbygd. För att landsbygden ska kunna bibehålla sin identitet av landsbygd är det viktigt att ta hänsyn till det som karaktäriserar landsbygden, glesheten i bebyggelsen och den långsamma förändringstakten. En utbyggnad av 17 fristående villor, 25 kedjehus, 11 parhus samt 18 radhus kommer förändra områdets landsbygdskaraktär till något annat, vilket vore olyckligt. Det är viktigt att området inte växer samman med tätorten, utan behålla sin landsbygdskaraktär.

Det södra området bedöms ha en viss potential till förändring. I det södra området finns redan idag en bebyggelse. Dessutom har området inte samma tydliga visuella kopplingar till det omgivande öppna landskapet. Tillägg i detta område bedöms därför inte få samma påverkan på landskapsbilden. En utbyggnad i det södra området kan dock påverka andra kulturvärden. I nuvarande förslag föreslås 47 radhus och 11 kedjehus.

Kultur- och fritidsnämnden ställer sig tveksam till en sådan kraftig utbyggnad med nya hustyper. Den nya tilltänkta bebyggelsen bör inte begränsa möjligheten att förstå den äldre bebyggelsen. Nyttillkommen bebyggelse kan om respekt för omgivningen bli en god representant för vår tid, men då bör antalet nya bostäder minska betydligt

- 9.5 Ingen plan för anläggningar för fysisk aktivitet i området: Detaljplanen vill möjliggöra för 140 nya bostäder, men förutom en byggnad som föreslås bli en gemensamhetsanläggning för det boende så saknas en tydlig plan på hur de boende ska aktiveras. Vikten av fysisk aktivitet och stimulans för hjärta och hjärna är allmänt känt. I vår växande kommun är det därför viktigt att

det finns goda möjligheter att vara aktiv. En förutsättning för detta är att det finns lokaler, anläggningar, och träffpunkter för fritidsaktiviteter och lek. I nya bostadsområden ska det finnas ytor som lockar barn och unga till spontanidrott, men även vuxna att vistas utomhus vilket bidrar till ökad trivsel och livskvalité. Detaljplanen förslår att den äldre äppelparken ska återställas, vilket är bra. Men parken ska även skapa en uppdelning mellan konferensanläggningen och bostäderna. Äppelparken och vattenområdet kommer således inte vara allmänna platser, utan kommer främst vara till för konferensverksamhetens besökare. Det skulle innebära att kommunens invånare inte har tillgång till parken eller till vattenområdet, vilket kultur- och fritidsnämnden ser som olyckligt.

### **Kommentar**

- 9.1 *Samhällsbyggnadskontoret förstår och noterar Kultur- och fritidsnämndens samlade bedömning och besvarar respektive sakfråga nedan.*
- 9.2 *Samhällsbyggnadskontoret delar Kultur- och fritidsnämndens synpunkt om att Görvälnkilen har en viktig funktion och har med anledning av detta minskat byggrätten och ökat användningen natur och park. I dessa områden har samtliga träd i naturvärdes klass 1 och 2 bevarats. För ianspråktagande av naturvärden i naturklass 3 och 4 kommer kompensationsåtgärder utföras, vilket går i linje med kommunens riktlinjer (FÖP:en). Återskapande av Äppellunden samt plantering av brynmiljön ser också Samhällsbyggnadskontoret som viktig för natur- och kulturmiljön. Utöver ovanstående åtgärder har ytterligare regleringar tillkommit för att ta hänsyn till miljö- och naturvärden, se mer under punkt 1.1. Samtidigt ser Samhällsbyggnadskontoret att bostadsbebyggelsen kommer tillgängliggöra rekreationsområden för boende, och därmed kunna användas i högre utsträckning än vad det gör idag.*
- 9.3 *Det finns gång- och cykelväg längs en del av Rösaringsvägen. En utbyggnad av denna är planerad att ske och står med i exploateringsavtal för att potentiellt få medfinansiering av exploatör. Med denna utbyggnad ska GC-väg byggas hela vägen fram till Ådövägen från Bro. Samhällsbyggnadskontoret ser att detta kommer att bidra till en betydligt säkrare och tryggare koppling till Bro station och centrum.*
- För att skapa trafiksäkerhet inom planområdet har planområdet utökats med en GC-väg längs Ådövägen. Samtliga gator har även fått krav på avskiljning för gående. Även den befintliga vägen som går längs västra området har bevarats i syfte att kunna ta sig mellan norra och södra området på ett trafiksäkert sätt. Se mer om Samhällsbyggnadskontoret tankar och planer kring kollektivtrafik i punkt 6.2 och 6.4.*
- 9.4 *Till detaljplanens granskningsskede har kulturmiljöutredningen reviderats och kompletteras med ytterligare resonemang gällande riksintresset för kulturmiljövård (se bland annat punkt 1.1. och plankarta). Utifrån denna revidering har också illustrationer uppdaterats med siktlinjer, illustrationer med ut- och inblickar samt antalet på bebyggelse har minskat. Teknisk handbok har också valt att frångå för att bevara den lantliga känslan. Samhällsbyggnadskontoret bedömer från detta att den kulturhistoriska karaktären tillgodoses.*
- 9.5 *Äppelparken kommer att vara tillgänglig för allmänheten i och med att den planläggs som allmän platsmark. Vattenområdet och strandlinjen kommer också till stor del vara tillgänglig då reviderad plankarta visar hur kvartersmark har blivit ersatt med natur- och parkmark. Detta ser Samhällsbyggnadskontoret som något som kan bidra till boendes friluftsliv. Däremot kommer det finnas en viss begränsning i tillgänglighet på konferensens mark, men som beskrivs i planbeskrivningen finns fler förslag på aktivitet utöver Äppelparken. I det norra området kommer en del skogsmark samt öppen mark att sparas för att skapa ett centralt rekreativt område som boende i både det norra och södra området kan nyttja för rekreation. Här kan med fördel en naturlekplats skapas men också ytor för gemenskap. Planområdet har även närhet till Kvistabergsviken. Vidare är det möjligt att röra sig inom samtliga delar som regleras som NATUR i plankartan för rekreativa ändamål, vilket är en yta som ökat i uppdaterad plankarta.*

*Slutligen ger de gröna släppen mellan bostadstomterna en möjlighet att röra sig genom området och blir på så sätt platser för social samvaro, så som den centralt placerade rekreationsplatsen. Mot ovanstående gör Samhällsbyggnadskontoret bedömningen att det finns en plan för anläggningar för fysisk aktivitet i området.*

## **10 Tekniska nämnden, inkom 2024-01-31**

- 10.1 Trafik och kommunikationer: Det finns planer på att anlägga cykelväg mellan Bro och Tammsvik och Säbyholm. Vissa delar är idag anlagda men behöver kompletteras och utökas. Tekniska nämnden trycker på vikten av att ha en bra cykelförbindelse mellan den nya bebyggelsen i Tammsvik och Bro.
- 10.2 Teknisk försörjning: Tekniska nämnden kan konstatera att enligt detaljplaneförslaget ska de tekniska frågorna utgå ifrån kommunens tekniska handbok. I detta skede har nämnden inga ytterligare synpunkter på förslaget.

### **Kommentar**

10.1 *Se punkt 9.3.*

10.2 *Plan- och exploateringsenheten noterar yttrandet och informerar om att planområdet har utökats med en GC-väg längs Ådövägen som ansluter till Rösaringsvägen. Detta för att säkerställa att planområdet får en trafiksäker förbindelse till kollektivtrafiken. Denna GC-väg följer teknisk handbok på 3 meter. Övriga vägar inom planområdet följer däremot inte teknisk handbok då planområdet ligger utanför tätort samt har enskilt huvudmannaskap. Med begränsade trafikflöden – främst boende och vissa besökare, bedöms en avskiljning för gångtrafik längs vägarna vara tillräcklig, och ett stråk längs västra delen av planområdet bevaras för säker gångtrafik. För att bevara Tammsviks natur- och kulturmiljö, inklusive dess lantliga karaktär, anser Samhällsbyggnadskontoret det också fördelaktigt att inte vidga alla vägar utifrån den tekniska standarden.*

## **Övriga remissinstanser**

### **11 Brandkåren Attunda, inkom 2024-01-31**

- 11.1 Riskhänsyn: Inga riskkällor har identifierats i planområdets närhet som har bedömts kunna medföra oacceptabla risknivåer.
- 11.2 *Översvämning och skyfall* Brandkåren Attunda har övergripande studerat Dagvattenutredningen för Tammsvik. Dagvattenutredningen beaktar inte att området ligger inom ett vattenskyddsområde. Utredningen redovisar inte hur skyfallskarteringen / vattennivån inom planområdet efter exploatering ändras. Förståelse för att underlag saknades vid framtagningen av utredningen men att detta bör kontrolleras i efterhand. Brandkåren Attunda rekommenderar att vägar inte uppnår ett vattendjup över 30 cm för att möjliggöra framföring av räddningsfordon. Brandkåren Attunda har inte tittat närmare på miljökonsekvensbeskrivningen i samband med samrådet. Brandkåren Attunda rekommenderar att det bör finnas åtgärder att ta hand om föroreningar givet att det är ett vattenskyddsområde.
- 11.3 *Markstabilitet* PM Geoteknisk omnämner inget om ras och skred. Brandkåren Attunda rekommenderar att kommunen säkerställer att risken för ras och skred undersöks närmare. Vidare bör stranderosion beaktas, även i förhållande till strandförskjutningen.
- 11.4 *Utrymning med hjälp av räddningstjänsten* För detta planområde finns det begränsningar i möjligheterna till att utrymma med hjälp av räddningstjänstens medverkan. Detta eftersom insatstiden överstiger 10 minuter från den närmsta brandstationen med höjdfordon. Insatstiden understiger dock 20 minuter från den närmsta brandstationen med bärbar utskjutsstege, vilket

enligt Boverkets byggregler kap. 5:323 medger viss möjlighet till utrymning med hjälp av räddningstjänsten. Brandkåren Attunda anser att dessa begränsningar ska beskrivas i planen. Begreppet insatstid avser tid från alarmering av räddningsstyrkan till dess att räddningsarbetet har påbörjats. Brandkåren Attunda vill dock belysa att det genom byggnadstekniska lösningar är möjligt att åstadkomma tillfredsställande möjlighet till utrymning från bostäder utan räddningstjänstens medverkan, exempelvis genom en särskild utformning av trapphusen.

- 11.5 *Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon* Åtkomligheten för räddningstjänstens fordon ska säkerställas i planen. Avståndet mellan uppställningsplatser och angreppsvägar får inte överstiga 50 meter. Om utrymning ska kunna ske med räddningstjänstens medverkan krävs särskilt utformade uppställningsplatser för räddningstjänstens bärbara stegar. För att klara åtkomligheten kan särskilda räddningsvägar och uppställningsplatser behöva anordnas.
- 11.6 *Brandvattenförsörjning* Planhandlingarna beskriver inte hur brandvattenförsörjningen kommer att tillgodoses. Brandkåren Attunda anser att man i projektet ska säkerställa att brandvattenförsörjning finns i tillräcklig omfattning. Brandvattenförsörjningen kan alltid utgöras med så kallat konventionellt system som utgörs av brandposter. Detta under förutsättning att tillräckligt tryck och flöde kan åstadkommas. Maximalt avstånd mellan brandpost och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon får inte överskridas. För bostadshus med högst fyra våningar (ej radhus) kan brandvattenförsörjningen under vissa förutsättningar även tillgodoses med så kallat alternativt system. Detta bygger på att brandvatten hämtas med räddningstjänstens tankbilar från brandposter i närheten. Tillämpning och utformning av alternativt system ska ske i samråd med Brandkåren Attunda.

### **Kommentar**

- 11.1 *Kommunen tackar för synpunkt.*
- 11.2 *En kompletterande skyfallsutredning har tagits fram till granskningsskedet. Utredningen visar en kartering där marknivån ska anpassas för anläggning av väg och bebyggelse för att säkra framkomst för räddningsfordon där räddningsfordons utrymme har beaktats. Dessa regleras i plankartan.*
- 11.3 *Den geotekniska utredningen har kompletterats och kommunen har utifrån denna säkerställt risk för skred och stranderosion i plankartan. Se mer under punkt 1.9.*
- 11.4 *Planhandlingarna har kompletterats med ett avsnitt om räddningstjänstens tillgänglighet till området generellt och bostäderna i synnerhet. I det nya avsnittet förtydligas att utrymning ska kunna ske med fast utrymningstrappa.*
- 11.5 *Räddningstjänstens uppställningsplats och bostäderna ligger inom 50 meter. I det nya avsnittet förtydligas att alla bostäder ska kunna nås med väg inom gatunätet där vägen motsvarar kriterier för räddningsväg.*
- 11.6 *Kommunen har möjliggjort för tillräcklig brandvattenförsörjning. Exploatör och Brandkåren Attunda behöver gemensamt komma överens om den bästa metoden för brandvattenförsörjningssystem i genomförandeskedet.*

## **12 E. ON Energidistribution, inkom 2024-02-02**

- 12.1 *Markkablar:* Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.
- 12.2 *Luftledning* Kraftledningarna enligt ovan omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter som reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till

byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser. För att kunna bibehålla ledningarna måste ovannämnda föreskrifter följas. Det får inte göras avkall på el, person eller driftssäkerhet. Markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnda ledningar. En luftledning för lågspänning får vara framdragen över eller invid byggnad under förutsättning att den endast med särskilda hjälpmedel kan nås från fönster, balkonger eller tak. För arbete under och bredvid kraftledningar gäller särskilda bestämmelser och både starkströmsföreskrifter och Arbetsmiljöverkets föreskrifter måste iakttas.

- 12.3 *Flytt av nätstation och kablar* För att planen ska kunna genomföras krävs ombyggnad av delar av E.ON:s anläggningar. Nätstationen och kablagen söderut i planområdet ser ut att hamna i kommande radhusbebyggelsen och behöver därför flyttas. E.ON fastslår att det är av yttersta vikt att ett nära samarbete etableras tidigt mellan kommunen och E.ON i den fortlöpande detaljplansprocessen. För att kunna komma fram till en möjlig lösning. Exploatören får stå för de kostnader som uppstår i samband med de ombyggnaderna av E.ON:s ledningar som krävs för att detaljplanen skall kunna genomföras.
- 12.4 *E-område* E.ON hemställer att det i plankartan sätts ut två E1-områden, med benämning ”Transformatorstation”. Ett minsta område på 6x6 meter för ena E1-området, samt det andra E1-området med minsta område på 10x10 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.
- 12.5 *Avslut*: Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

### **Kommentar**

- 12.1 *Kommunen noterar synpunkt.*
- 12.2 *Kommunen noterar synpunkt.*
- 12.3 *Kommunen har informerat exploatörer om detta och hänvisar till dialog med dem då det är enskilt huvudmannaskap.*
- 12.4 *Plankartan har kompletterats med ett nytt e-område för transformatorstation i norr. Synpunkter noteras och regleras i plankarta med planbestämmelser.*
- 12.5 *Synpunkt noteras och framgår i genomförandebeskrivningen i planbeskrivningen.*

## **13 E.ON Energiinfrastruktur, inkom 2024-01-29**

- 13.1 Inget att erinra.

### **Kommentar**

- 13.1 *Kommunen tackar för visat intresse.*

## **14 Käppalaförbundet, inkom 2024-01-25**

- 14.1 Inget att erinra.

### **Kommentar**

- 14.1 *Kommunen tackar för visat intresse.*

## 15 Naturskyddsföreningen i Upplands-Bro, inkom 2024-02-02

- 15.1 Naturskyddsföreningen anser att exploateringsplanerna är för omfattande. Planen bör underordnas FÖP:s inriktning. Det är inte acceptabelt att Görvälnkilen påverkas negativt. De höga biologiska värdenas fortlevnad måste säkerställas. Exploateringsplanerna frångår FÖP som, trots att det inte är juridiskt bindande, är en stark åsiktsförklaring som alla politiska partier ställt sig bakom. Den är grunden för fortsatt detaljplanering och ärendeprovning. Planen ska visa på politiska mål och visioner för hur kommunen ska utvecklas och är också en viktig del i strävan mot en hållbar utveckling i enlighet med nationella miljömål. Samtliga partier står också bakom RUFs. FÖP föreslår en måttlig utbyggnad vid Tammsvik med ett 10-tal bostäder. Den nu planerade exploateringen med totalt 140 bostäder är inte i enlighet med intentionerna för kommunens landsbygd. Enligt FÖP ska nybyggnation läggas i stationsnära läge och med tillgång till kommunal service.

Planområdet ingår i Görvälnkilen som är av yttersta vikt att inte nagga i kanterna utan bibehållas som grönstråk för både djur och människor. I översiktsplan står att ”Ur ett regionalt perspektiv är det viktigt värna Ådöhalvöns funktion som regional grönkil. Det är därför betydelsefullt att spara sammanhängande grönområden och inte fragmentisera landskapet...i stråket bedöms på ett 10-tal bostäder vid Tammsvik.”

Naturinventeringen visar höga biologiska värden med naturvårdsarter, rödlistade arter, skyddade arter och signalarter trots att den gjordes i november. Naturskyddsföreningen befarar att området hyser ännu fler skyddsvärda arter än som redovisas i Naturvärdesinventeringen. Naturvärdesklass ett och två ska bevaras med tillräcklig ”skyddszon” till bebyggelse och sociala ytor. I planförslaget står det: ...”undantar i stor mån klass 2”. Det är inte tillräckligt.

### **Kommentar**

- 15.1 *Enligt den fördjupade översiktsplanen för landsbygden (FÖP) identifieras Ådö-stråket som ett utvecklingsstråk för bebyggelse, med delar av Tammsvik som ett potentiellt inkluderat område. FÖP:en fastställer generella principer och specifika riktlinjer för ny bebyggelse i landsbygdsområden, där ny bebyggelse ska planeras med särskild hänsyn till områdets natur- och kulturvärden – vilket planförslaget går i linje med. För att säkerställa skyddsvärda arter i planområdet har naturvärdesinventeringen kompletterats med en inventering under juni månad. Utifrån detta har även en artskyddsutredning med kompensationsåtgärder tagits fram (se Utredning för kompensationsåtgärder 2025-05-12), vilket säkerställs genom ett exploateringsavtal. Enligt FÖP ska viktiga naturvärden bevaras genom att exploatering inte sker på naturklass 1 och 2. Dessa har i reviderad plankarta fått skyddsbestämmelser, vilket säkerställer att den gröna, sammanhängande strukturen, inklusive Görvälnkilen, bevaras. För att säkerställa att den gröna strukturen inte bryts, föreslår planförslaget även att lokalisering av ny bebyggelse placeras på en sådan plats att viktiga ekologiska samband inte påverkas.*

*Planförslaget går även i linje med Landsbygds- och skärgårdsstrategin, då den lantliga miljön värnas genom en varsam anpassning till den befintliga natur- och kulturmiljön. Den nya bebyggelsen bygger vidare på det redan etablerade bebyggelseområdet och bidrar därmed till en hållbar utveckling av området.*

*I linje med att gång- och cykelförbindelser planeras till Bro i kombination med att det är flera pågående detaljplaner i området (Ådöhalvön och Säbyholm) ser kommunen positivt på att kommunal service kommer förbättras.*

## 16 Norrvatten, inkom 2024-02-12

- 16.1 Norrvatten avstår från att yttra oss avseende vattenskyddsåtgärder i det specifika rubricerade ärendet men vi ser generellt att arbeten och ny dagvattenhantering i anslutning till Östra Mälarens vattenskyddsområde kan utgöra en risk för dricksvattenförsörjningen i Mälardalen och att största möjliga hänsyn till vattenskydd alltid måste tas.

**Kommentar**

16.1 Kommunen noterar synpunkt och tackar för yttrandet.

**17 Skanova, inkom 2024-02-12**

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

**Kommentar**

17.1 Kommunen noterar synpunkt och informerar om att en ny ledningskoll har tagits fram. I denna tydliggörs det att vissa ledningar kommer att behöva flyttas, vilket exploitörerna bekostar.

**18 Trafikförvaltningen Region Stockholm, inkom 2024-01-29**

18.1 Övergripande Detaljplaneområdet ligger på landsbygden inom den regionala grönkilen Görvälnkilen. I RUFS 2050 finns förhållningssätt angivna som ett stöd för planeringen i regionen. Detaljplaneområdet ligger på landsbygden inom den regionala grönkilen Görvälnkilen. I RUFS 2050 finns förhållningssätt angivna som ett stöd för planeringen i regionen. För landsbygd utanför den samlade bebyggelsen gäller det att bland annat lokalisera ny bebyggelse i anslutning till redan bebyggda områden och att undvika utspridd bebyggelse. Planera ny bebyggelse så att hållbara tekniska försörjningssystem kan uppnås. Anpassa bebyggelsen i värdefulla natur- och kulturmiljöer efter platsens karaktär. För de gröna kilarna gäller också att bevara den sammanhängande strukturen i de gröna kilarna och behåll samt stärk deras funktioner och kvaliteter, exempelvis ekologiska funktioner och värden. Undvik lokalisering av ny bebyggelse, anläggningar och verksamheter som bryter av eller försämrar de gröna kilarnas funktioner och värden. En kil bör ha en bredd på minst 500 meter. Förlust av viktiga funktioner och värden behöver kompenseras med lämpliga åtgärder. För utvecklingsförslag som berör den regionala grönstrukturen görs en konsekvensbedömning och samråd sker med övriga kommuner som är berörda av den aktuella kilen.

18.2 Regionen ser positivt på landsbygdsutvecklingen och att möjliggöra utvecklingsmöjligheter för befintliga besöksnärlings- och konferensanläggningar som Happy Tammsvik som detaljplaneringen medger, att befintlig bebyggelse ansluts till kommunalt vatten och avlopp och att ny bebyggelse anpassas till kulturmiljövärden. Dock innebär utbyggnaden av ny bostadsbebyggelse ett avsevärt befolkningstillskott i ett läge som ännu inte har förutsättningar för förbättrad turtäthet med kollektivtrafik eller möjligheter för separerad gång och cykeltrafik och där ytterligare områden söder om detta planeras att förtätas.

18.3 Planförslaget bedöms medföra stor negativ konsekvens för naturmiljön (inklusive skyddade arter) vilket kan få negativa konsekvenser för ekologiska funktioner i den regionala grönkilen Görvälnkilen. Av MKB:n framgår att en negativ kumulativ effekt på influensområdet bedöms påverka på Görvälnkilen utgöra. Kommunen anger att det till granskningsskedet kommer en artskyddsutredning bli aktuell, liksom en undersökning kring kompensationsåtgärder för de naturvärden som går förlorade genom planförslaget. En slutlig bedömning av vilka effekterna på naturmiljön kan inte genomföras innan resultatet av dessa utredningar och samråd är presenterade och det är klarlagt vilka kompensationsåtgärder som kommer att vidtas.

- 18.4 Regionen anser att det behöver göras en analys av vilka negativa regionala effekter som kan uppkomma på Görvälnkilens funktioner och vilka kompensationsåtgärder i planen och under byggtiden som föreslås för att undvika eller kompensera för detta.
- 18.5 Trafik - Region Stockholm noterar att både markanvändningen enligt RUF 2050 samt tillgång till kollektivtrafiken är beskriven. Kommunen argumenterar för att en utökning av kollektivtrafiken bör tillkomma i takt med att bebyggelsen utvecklas. Utöver det som regionen yttrat i de tidigare angränsande detaljplanerna samt planprogrammet vill regionen lyfta fram att regionens bedömning är att resandeunderlaget är för litet längs linje 556 för att motivera fler turer. De boende har dock alternativet att gå eller cykla till hållplats Säbyholm på Rösaringsvägen där det är tätare busstrafik. Regionen anser att kopplingen till hållplats Säbyholm på Rösaringsvägen är det som kommunen bör stärka då det är tätare busstrafik där. Denna hållplats är en stolpe vid väggkanten likt den vid Tammsvik. Även om hållplatsen ligger utanför planområdet bör denna fråga behandlas då detta är det mest rationella valet för att åka kollektivt från området när det väl är utbyggt.
- 18.6 Framkomlighet: Region Stockholm bedömer att den marginellt ökade trafiken på Ådövägen inte kommer påverka bussens framkomlighet. Däremot är inte något annat material framtaget och i planbeskrivningen står det endast att hållplatsen rekommenderas flyttas. Regionen ser positivt på att standarden på hållplats Tammsvik höjs och att vägen mellan hållplats och målpunkter i Tammsvik blir säkrare och attraktivare för resenärer. All utformning av hållplatser ska följa RiGata-Buss. Region Stockholms trafikförvaltningen är gärna med i en dialog om hållplatsens utformning i kommande skede.

### **Kommentar**

- 18.1 *Kommunen instämmer med Trafikförvaltningens yttranden.*
- 18.2 *Kommunen arbetar för en förbättrad kollektivtrafik mellan Bro Centrum och Tammsvik och har framfört behovet till regionen. Se mer om kommunens tankar och planer för gång- och cykelväg samt kollektivtrafik med turtäthet i punkt 6.2 och 6.4.*
- 18.3 *För att säkerställa skyddsvärda arter i planområdet har naturvärdesinventeringen kompletterats med en inventering under juni månad. Utifrån detta har även en artskyddsutredning med kompensationsåtgärder tagits fram (se Utredning för kompensationsåtgärder 2025-05-12), vilket säkerställs genom ett exploateringsavtal. Enligt FÖP ska viktiga naturvärden bevaras genom att exploatering inte sker på naturklass 1 och 2. Dessa har i reviderad plankarta fått skyddsbestämmelser, vilket säkerställer att den gröna, sammanhängande strukturen, inklusive Görvälnkilen, bevaras.*
- 18.4 *I samband med att naturvärdesklass 1 och 2 bevaras genom skyddsbestämmelser i plankarta samt kompensationsåtgärder för klass 3 och 4 anses Görvälnkilens funktioner tillgodoseas. Exploateringsavtal säkerställer kompensationsåtgärder i planen och under byggskedet.*
- 18.5 *Kommunen noterar Trafikförvaltningens synpunkt. I syfte att säkerställa en trafiksäker vägkoppling till kollektivtrafiken har planområdet utökats för att omfatta en gång- och cykelväg till hållplatsen vid Rösaringsvägen. Detta har möjliggjorts genom att gatans in- och utfart i den norra delen förlängts längs Ådövägen, se punkt 6.4.*
- 18.6 *Flytten av hållplatsen var ett förslag på åtgärd i trafikutredningen. Regionen har själv yttrat sig högre upp att reseunderlaget fortsatt efter planens genomförande kommer att vara för lågt för att utöka avgångarna av busslinje 556. Detta innebär att hållplats Tammsvik fortsatt kommer att trafikeras sällan. Kommunen ser därför att det är mer motiverat att förbättra framkomligheten på andra hållplatser, där planområdet har utvidgats med en trafiksäker GC-koppling till hållplats på väg 902 ske, se punkt 6.4.*

## 19 Upplands-Bro Kulturhistoriska förening, inkom 2024-01-26

19.1 Inget att erinra.

### **Kommentar**

19.1 *Kommunen tackar för visat intresse.*

## 20 Upplands-Bro Villaägarförening, inkom 2024-01-31

- 20.1 Vi har tidigare framfört att bebyggelsen inom Bro-Gårdstaden är alltför tät med tanke på den känsliga landsbygdmiljö som kännetecknar Bro glesbygd därför är det här planförslaget ett steg i rätt riktning. Vi ställer oss positiva till planförslaget för Tammsvik med tanke på att det inom detaljplanen för Tammsvik föreslås byggande av friliggande småhus, parhus, korta radhus och kedjehuslängor.
- 20.2 *Kommande trafiksituation* Vi har läst trafikutredningen utförda av AFRY som visar på 1500 fordonsrörelser per dygn till/från Tammsvik. Sett som en enskild företeelse är detta inte så mycket utan verkar klaras av i det befintliga vägnätet. Dock framkommer en annan bild när aggregerade trafikflöden från Ådö/Smidö, Tammsvik, Rättarboda och Bro Mälarstrand passerar förbi Brogårdsstaden under rusningstid. Hur resonerar kommunen kring detta och vad bör/ska ske för att minska ett potentiellt trafikkaos? Behov av cykelvägar för att ansluta med Bro-Gårdstaden cykelväg mot Bro centrum måste beaktas i planeringen. En gång- och cykelväg över våtmarken väster om planområdet kan vara en lämplig lösning. Vi ser att det planeras för en ökad standard med busskur för dem som väntar på att bussen ska komma till hållplats Tammsvik vilket vi tycker är bra.
- 20.3 *Bygg mer småhus i Upplands-Bro:* I en rapport från Boverket, Rapport 2014:24, sägs att minst hälften av de tillfrågade (5000 personer) vill bo i någon form av småhus, oavsett i vilken region de helst vill bo i. Bland de som helst vill bo i Stockholm är det 6 av 10 som vill bo i småhus. Över 70 % i åldern 25–49 år ville helst bo i småhus, över 60 % i åldern 50–65 år enligt en undersökning gjord av SEB, Demoskop 2019. Det är vår absoluta uppfattning att kommunen ska styra boendet mot byggandet av småhus i olika former när det är så tydligt att befolkningen i aktiv ålder helst bor i småhus. Mot den bakgrunden tycker vi inte att det förslag som finns för Tammsvik är lämpligt.
- 20.4 *Undvik att bygga boendeöar inom kommunen:* Vi ser dock att det är "olyckligt" att det byggs så många olika boendeöar i kommunen där av inräknat Tammsvik. Det här sättet att utveckla samhället skapar små respektive stora problem när det gäller persontransporter till och från skolor, arbetsplatser och handel. Avståndet mellan bostad och skolor/centrum/pendeltågsstation gör också att det sociala livet för barn/ungdomar, vuxna och pensionärer försvåras. Det kommer att bli svårt att bedriva fritidsaktiviteter i form av idrott, kultur och verksamhet för äldre. Resor till och från sjukvård i olika former försvåras. Den samlade politiken i kommunen måste se till att det byggs lokaler för när handel av livsmedel och samlingslokaler för föreningsverksamhet för ung och gammal. Om utbyggnaden av bostäder fortsätter att ske i form av öar måste kommunen verka för att få en frekvent sammanbindande busstrafik införs mellan centrum och öarna. Vi ser att det saknas planering för detta. Hur resonerar kommunen här?
- 20.5 *Tryggt boende för minskad risk för kriminalitet:* Samtlig planerad nybyggnation av bostäder, lokalservice, förenings/kulturlokaler, gångstigar och vägar bör analyseras av kriminologer i samverkan med tjänstemän kommunen för att utveckla strategier i kommande bostadsutveckling för att förebygga framtida brott. Hur har kommunen tänkt för att minska risken för brott i och kring Tammsvik?

### **Kommentar**

20.1 *Kommunen noterar yttrandet.*

- 20.2 *Kommunen noterar synpunkten men vill dels belysa att trafikutredningen genomfördes när planområdet planerades för 170 bostäder, vilket innebär att antalet fordonsrörelser sannolikt blir något lägre. Konsulten har även vägt in trafikanalyser som sträcker sig utanför Tammsvik - gjorda i projekten Säbyholm, Tegelhagen och Trädgårdsstaden. Vidare har trafikanalys utförts för Ådöhalvön i sig och för Rösaringsvägen som helhet fram till prognosår 2040. Kommunen planerar för en utbyggnad av gång- och cykelväg mellan Bro och Säbyholm. Denna kommer att sträcka sig från Ådövägen och ansluta till befintlig GC-infrastruktur och möjliggöra säker trafikseparerad gång- eller cykeltrafik hela vägen till Bro.*
- 20.3 *Kommunen noterar synpunkt och informerar om att detaljplanen endast tillåter småhusbebyggelse.*
- 20.4 *Kommunen förstår att det kan upplevas som att dessa områden är avskilda från övrig bebyggelse, men med flera bostadsprojekt på Ådehalvön i detaljplane- eller genomförandeskede kommer Tammsvik att ingå i en sammanhängande bebyggelse. I samband med nya bostadsprojekt byggs även tillhörande servicefunktioner och teknisk infrastruktur ut, vilket ses som en tillgång för boende i området. Bland annat har den nyligen lagakraftvunna detaljplanen för Säbyholm, tillsammans med denna detaljplan, möjliggjort en kommande utbyggnad av gång- och cykelväg till Bro centrum. Området i sig har även planlagda parkområden samt befintliga naturområden som kommer bevaras, vilka är inbjudande till både rekreation och umgänge. Kommunen delar därför inte denna oro.*
- 20.5 *Kommunen noterar oron för möjlig kriminalitet i och kring Tammsvik men bedömer inte att risken för sådan är påtaglig nog för att nödvändiggöra ytligare åtgärder.*

## 21 Vattenfall, inkom 2023-12-12

- 21.1 Inget att erinra.

### **Kommentar**

- 21.1 *Kommunen tackar för visat intresse.*

## Privatpersoner och övriga

### 22 Privatperson 1, inkom 2024-02-02

- 22.1 *Barnperspektiv:* 140 enbostadshus i denna geografi betyder sannolikt att väldigt många barn kommer att bo här. Barnperspektivet har givits väldigt lite fokus i utredningar och planbeskrivning. Vart skall barnen som bor i detta område gå i förskola och skola? Hur skall de ta sig dit? Ådövägen är smal, i dåligt skick och har idag förvånansvärt mycket tunga transporter. Det innebär en stor trafikfara om barn i detta nya område skall röra sig utmed Ådövägen eller stå och invänta skolbuss där. Att kommunen ser över och avsätter medel för utveckling av Ådövägen och Rösaringsvägen så att dessa får ytor avsedda för gång och cykel samt trygga busshållplatser borde vara en förutsättning innan man antar detaljplanen. Har man utrett gena gång- och cykelkopplingar via Kvistaberg? Fler barn i denna geografi kommer även öka behovet av säkra gång- och cykelkopplingar mot Björknäsbadet. Barn som kommer att bo i detta nya område behöver ha någonstans att samlas och leka som ett komplement till naturmarken med höga naturvärden. Den gemensamma lekytan i det som kallas norra delen är mycket smal och svårtillgänglig. Det är svårt att se att en sådan smal plats med privata bostäder tätt inpå och som även skall ta hand om dagvatten och skyfall kommer att upplevas som allmän och kunna innehålla kvalitativa lekegenskaper. Mycket stor omsorg om gestaltning krävs om denna yta ska bli en lektyta som används.
- 22.2 *Naturvärden:* De ekologiska utredningarna visar att området som planeras att bebyggas innehar höga naturvärden och stor biologisk mångfald. Lämpar sig denna mark verkligen för

exploatering och hur påverkar planförslaget vidare spridningssamband? I underlaget saknas konsekvensbedömning av planförslaget i förhållande till vidare spridningssamband, en sådan bedömning bör ingå som en komplettering till NVIn. Fladdermusinventeringen listar flera krav på skyddsåtgärder som behöver verkställas och bibehållas över tid för att planen inte skall utlysa förbud mot artskyddsförordningen. Givet resultatet av fågelinventeringen bör rimligen en artskyddsutredning för fåglar även göras. Sannolikt så kommer en sådan att fastställa ytterligare behov av skyddsåtgärder. Det saknas även artskyddsutredning för salamander och lämr eller bedömning av sakkunnig ekolog att sådan inte är nödvändig. För att kunna avgöra om planförslaget går att anta utan att utlösa ett förbud mot artskyddsförordningen så bör man tydligt redovisa en sammanställd översikt (för fåglar, fladdermöss, samt eventuellt salamandrar och groddjur) som visar vilka skyddsåtgärder som behöver göras, vart och hur detta är förenligt med föreslagen exploatering. Man behöver även utreda och redogöra för hur man ska säkerställa att alla skyddsåtgärder införlivas och upprätthålls i all framtid, oavsett om dessa utförs på kommunens eller privatägd mark. Planunderlaget saknar en inventering av särskilt skyddsvärda träd och redovisning av hur de skall hanteras. Det finns sannolikt flertalet särskilt skyddsvärda träd inom och i närheten av de områden som skall bebyggas. Att påverka särskilt skyddsvärda träd utan 12:6 samråd med länsstyrelsen är ett lagbrott.

- 22.3 *Strukturplan:* Illustrationsplaner i planprogram och gestaltningsprogram ger sken av att mycket av den befintliga naturmarken i den norra delen kommer bevaras. I dag har den mark som avses att bebyggas bitvis stora topografiska skillnader. Om man avser att bevara naturmark så krävs det att man ställer stora krav gällande uttagning av berg, schakt, byggtrafik, byggmetoder och återställningsarbeten. Om man vill bevara naturmarken så bör man överväga en N-bestämmelse gällande ändring av marknivåer och en utökning av prickmarken. De nu föreslagna bestämmelserna som hanterar kvartersmark medger mycket stor frihet gällande hantering av kvartersmark och dess möte med omkringliggande naturmark, så pass att all kvartersmark i konsekvensbedömningar bör hanteras som helt plansprängda och hårdgjorda.
- 22.4 Det är viktigt att kommunen i det fortsatta planarbetet begär in och redovisar sektioner och illustrationer som redogör för hur husen och vägar kommer ligga i terrängen. I dagsläget finns ingen redovisad höjdsättning för varken gator, hus eller kvartersmark.
- 22.5 De två parhusen som ligger ensligt väster ut i det som kallas södra delen av planen är väldigt aparta. Bearbetning av mark och höjdnivåer kommer upplevas som ett stort ingrepp i landskapsbilden och främmande när det bara rör sig om två byggnadsvolymer. Är det verkligen värt att ta skogen i anspråk här, rusta upp bef skogsvägen och tillgodose infrastruktur för fyra hus? Upplevelsen är att man bara lagt två parhus här för att NVIn inte klassat marken lika högt, men för landskapsbilden och strukturplanen som helhet så upplevs husen helt felplacerade. Kanske mer lämpligt att använda området för skydds- och kompensationsåtgärder med avseende på ekologi?
- 22.6 Det vore informativt om dagvattenutredningen kompletterades med lösningar som hänsyntar föreslagen strukturplan. Av det som idag går att läsa om man slår ihop de två så leds dagvattnet igenom flera hus. Det är även oklart hur skyfall hanteras.

### **Kommentar**

- 22.1 *Konsekvenser för barn tas upp i såväl planbeskrivning som tjänsteskrivelse. Planområdet innehåller dessutom flera platser för park och lek, både i södra, norra och mellersta delarna (se illustrationsplan). Gällande trafiksäkerhet har kommunen även bevarat en bilfri väg i planområdet, vilket ses som en trafiksäker lösning - även för barn. Kommunen instämmer med att goda trafikförbindelser är en förutsättning för bostadsutveckling där planområdet har utvidgats med en trafiksäker GC-koppling till hållplats på väg 902, se punkt 6.4.*
- 22.2 *Planförslaget har utformats och anpassats utifrån områdets naturvärden. I reviderat planförslag undviks bebyggelse på höga naturvärden (klass 1 och 2) och för de lägre (klass 3 och 4) tas kompensationsåtgärder fram. Dessa regleras i exploateringsavtal. För mer detaljer*

*i hur gröna stråk bevaras samt frågor kopplade till specifika arter, se Länsstyrelsens yttrande: 1.12, 1.14-18, 4. Skogsstyrelsen, 7. Bygg- och miljönämnden och 15. Naturskyddsföreningen i Upplands-Bro.*

- 22.3 *Synpunkten noteras och flera ändringar har gjorts i den reviderade detaljplanen. Bland annat har en n-bestämmelse tillkommit för att skydda träd och den hårdgjorda ytan har minskats.*
- 22.4 *Åtgärder för att bevara terrängen har tillkommit med planbestämmelser samt plushöjd som reglerar hur mycket marken kan höjdsättas.*
- 22.5 *Bebyggelsen är utesluten ur planen.*
- 22.6 *Dagvattenhantering sker i enlighet med ny utredning. I denna har även en kompletterande skyfallsutredning tagits fram (Dagvattenutredning, AFRY, 2026-01-29). En bilaga till dagvattenutredningen har också tagits fram med alternativ lokalisering av dagvattendamm i norra området, vilket plankartan har möjliggjort för. Gällande höjdsättning av marken kopplat till skyfall, se punkt 1.9.*

### **23 Privatperson 2, inkom 2023-12-13**

- 23.1 *Bro ligger mycket fint vid Mälaren och närheten till vatten lyfts ofta fram i positiva ordalag vid beskrivningar av orten. Vi som har småbåtar och vill kunna komma ut på vattnet har små möjligheter till detta. Det enda alternativet idag är att gå med i någon båtklubb där det ofta är lång kö och höga avgifter. Bro borde, precis som Bålsta, ha en stor fin kommunal iläggningsramp för småbåtar. Detta gör att alla får tillgång till Mälaren och kan lägga i sina båtar för fiske, bad och umgänge på vattnet. Till iläggningsrampen måste det förstås finnas parkeringsmöjligheter. Om detta kommer på plats så skulle närheten till Mälarens vatten verkligen komma till nytta för oss som bor i Bro.*

#### **Kommentar**

- 23.1 *Kommunen noterar yttrandet och vill samtidigt informera att denna fråga inte omfattas av detaljplanens ramar.*

### **24 Privatperson 3, inkom 2023-12-13**

- 24.1 *Innan ni kan bygga massa bostäder måste ni styra upp infrastrukturen. Vägen är inte byggd för den trafik ytterligare bostäder skulle innebära. Det finns bara en väg ut ur området så om något blockera vägen är man fast. Den är inte ens byggd för den trafik som åker där idag. Jag blir alltid nervös så fort jag får möte med buss eller lastbil. Det finns ingen cykelbana. Varje vinter ligger det bilar i diken vid Ådö och Säbyholm. Bussen går inte tillräckligt ofta för att folk ska ta den och inte bilen.*
- 24.2 *Det finns ingen mataffär med gångavstånd. Vården i Bro har inte plats för fler patienter. Redan idag måste man söka sig till grannkommunerna. Man är helt bilberoende i detta område. Och med 140 nya hus innebär det 280 bilar och alla lär inte äga en elbil vilket gör att hur hållbart de kommer bygga har ingen betydelse för det blir inte hållbart att bo där.*

#### **Kommentar**

- 24.1 *Se kommunens tankar och planer om kollektivtrafik samt gång- och cykelväg i punkt 6.2 och 6.4.*
- 24.2 *Kommunen noterar synpunkten och ser positivt på att servicefunktioner och teknisk infrastruktur kommer att utvecklas i samband med att nya bostadsprojekt byggs.*

### **25 Privatperson 4, inkom 2023-12-14**

- 25.1 Nyfiken på hur ni ska lösa infrastrukturen nu när det byggs så mycket i Bro. Och mera vill byggas på vägen ut mot Smidö. Gällande vägarna mot Smidö måste ni se till att dom blir säkra. Bredare för både bilister, bussar och cyklister. Det är en otäck väg att färdas på. Och inte har det blivit bättre då det i flera år går lastbilar till sandtaget i mängder. Inte ovanligt att möta 5-6 st med släp på väg till Bro kl 07 på morgonen. Och vägen har blivit förstörd pga av all tung trafik.
- 25.2 Sker dagligen avåkningar runt Säbyholm Ådö när det är halt. Merparten pga möten med lastbil och buss. Även bussar och lastbilar åker av. Snart kommer det hända en riktig olycka. Bussen till Smidö måste förbättras. För oss som jobbar i stan är bilen till pendeln ett måste. Som det är nu kan jag jobba 6 timmar om jag tar första och sista bussen. Samkör vissa turer med 555:an. T.e.x sista busen kanske ska gå Säbyholm, Smidö, Ådö. Bro station har vi vuxit ur. När den togs i bruk var vi ca 21 000 personer boende i Bro. Nu har vi väl passerat 32 000! Så vad är planen? Citerar er hemsida: Upplands-Bro växer så det knakar, och trenden förväntas hålla i sig.

### **Kommentar**

- 25.1 *Planen påverkar inte dessa vägar. Planområdet har utvidgats med en trafiksäker GC-koppling till hållplats på väg 902 ske, se mer i punkt 6.2 och 6.4.*
- 25.2 *Kommunen noterar synpunkt och informerar att Bro stationsområde med tillhörande pendlingsparkeringar är under pågående planering.*

## **26 Privatperson 5, inkom 2024-01-21**

- 26.1 Tammsvik kommer bli en bebyggelse med långt till service, arbeten och kommunikationer.
- 26.2 Föreslagen bebyggelse i Tammsvik påverkar naturvärden och vattenskydd i östra Mälarens skyddszone negativt.
- 26.3 De extra utfarter som Tammsvik kommer att kräva kommer påverka framkomligheten på Ådövägen för såväl privatpersoner som utryckningsfordon. Ådövägen är redan för hårt trafikerad vissa tider på dygnet av bussar, bilar, cyklister samt gående som ska samsas på vägen för att ta sig till/från arbete, skola, shopping eller rasta sina barn eller hundar. Detta problem kommer att bli större genom 140 nya bostäder i Tammsvik.
- 26.4 Planerat bostadsområde kommer att påverka boende och djurhållning nordväst om planerat område negativt med störande buller, ljud och trafik.
- 26.5 A-traktor- och mopedburen ungdom kommer att störa ron och lugnet liksom trafikrytmen på Ådövägen.
- 26.6 Svårt att möta trafik på vägen pga. den smala, vindlande landsvägskarakteren som behöver behållas för att hålla hastigheter nere då vilt rör sig kring och över vägen längst hela sträckan.
- 26.7 Ådövägen är smal och dåligt underhållen, på vintern är det så smalt från plogvallar att man ibland behöver stanna bilen för att mötas.
- 26.8 Det är mycket trafik på vägen från bad och konferensbesökare. De som inte är bosatta i området tenderar att köra fort.
- 26.9 Naturvärden som strandängar, fågelliv och skogsdungar kommer förmodligen försvinna. Bebyggelsen kommer även att påverka ekosystem och den biologiska mångfalden på Ådö negativt.
- 26.10 Kulturvärden går förlorade. Har hänsyn tagits till vilka forn eller kulturella lämningar som finns i det planerade byggområdet?

- 26.11 140 bostäder och den ökning i hårdgjorda ytor det medför kommer att negativt påverka avrinning och infiltration. Färre träd, fät och natur i kombination med fler hårdgjorda ytor förvärra klimatförändringarna
- 26.12 Odlingsbar mark bör inte bebyggas, bör skyddas för framtida behov.
- 26.13 Att bygga strandnära med översvänningsrisk med påföljande kostnader i förstörd egendom, återställning samt förstörelse av naturvärden verkar rent ut sagt dumt.
- 26.14 En ökning av befolkningen på platsen från 140 kommer att medföra en större belastning för naturen. Lugnet skogskänslan och friheten kommer att försvinna.
- 26.15 Strömavbrott är vanliga idag pga liten elkapacitet i området, detta problem kommer att bli större vid fler boende, problemet påvisades när stugorna vid björknäsbadet fick varmluftspumpar installerade för att brukas som flyktingförläggning.
- 26.16 Trafiken som 140 nya bostäder innebär kommer leda till att flaskhalsen i Bro mälärstrand blir värre. Ökad trafik på Rösaringsvägen kommer även att leda till trafikproblem när det inte går att göra säkra omkörningar förbi cyklister. Detta problem kommer att vara värre på morgonen och kvällen. Den ökade trafiken medför även sämre luftkvalitet genom avgaser, värme samt friktionen av gummi alt. dubbdäck mot asfalt.
- 26.17 Ökade möten innebär att man i mörkret kan bli bländad och då kan ha svårt att se personer eller vilt som är på vägen.
- 26.18 Rösaringsvägen slits hårt av tung trafik och skapar farliga möten.
- 26.19 En stank står idag kring Ådövägen vid utfarten från Verkaviken från förmodligen ej rätt utförd eller dimensionerad avloppshantering i området? Bräddning? Hur dimensionerat är hantering av dag- och spillvatten idag, klarar de en ytterligare ökad belastning?
- 26.20 140 bostäder är bara början. Säger kommunen ja till dessa kommer de även att säga ja till andra områden i framtiden. Odlingsbar mark och skyddsvärd natur kommer att gå förlorad, den går inte att få igen. Djurlivet, lugnet och friheten byggs för alltid bort. Rekreationsområden, svamp och bärplockningsmöjligheter går förlorade.
- 26.21 Redan idag är infrastrukturen kring bl a Bro station underdimensionerad för befolkningens mängden som ökar i Bro. Det finns för få pendlarparkeringar samt att den enda in- och utgången som finns till/från pendeltågsperrongen skapar långsamma köer ut varje dag och är en stor riskfaktor.
- 26.22 I och med bygget av Bro Mälärstrand/Mälärstad har vägen fått en ny dragning in till Bro genom området där boende och skolbarn rör sig över vägen vilket redan idag dels skapar köer samt onödig omväg via sicksackdragningen för att komma till/från station och handel och genererar därigenom ökade utsläpp, störande ljud från trafiken samt osäkerhet för både bilförare som gångtrafikanter.

### **Kommentar**

- 26.1 *Tammsvik kommer att anslutas till övriga Bro genom en gång- och cykelväg till Bro mälärstad längs Rösaringsvägen.*
- 26.2 *Påverkan på flora och fauna har utretts, kompensations- och bevarandeåtgärder har anpassats utefter naturvärden.*
- 26.3 *Se ny trafikutredning av AFRY, 2025-08-15.*
- 26.4 *Se punkt 26.2*
- 26.5 *Synpunkten noteras.*
- 26.6 *Synpunkten noteras. Detaljplanarbetet reglerar inte hastigheter. Kommunen föreslår att ni lämnar det som ett medborgarförslag.*

- 26.7 *Synpunkten noteras.*
- 26.8 *Synpunkten noteras. Se punkt 26.6.*
- 26.9 *Se punkt 26.2*
- 26.10 *En utredning om påverkan på kulturmiljön har genomförts och åtgärder för att skydda dessa värden är upprättade. Se Kulturmiljöutredning av WSP 2024-10-24.*
- 26.11 *Exploateringen medför genom sina åtgärder för dagvatten en större fördröjning, bättre infiltration och renare avrinningsvanten. Se dagvattenutredning.*
- 26.12 *Den mark som föreslås bebyggas i det nordöstra området är inte lämpad genom sin utformning, storlek och lokalisering för rationellt jordbruk.*
- 26.13 *Se punkt 26.12*
- 26.14 *Se punkt 26.2*
- 26.15 *Utbyggnad av el-nätet kommer att ske.*
- 26.16 *Se kommunens planer för planerad cykelväg under punkt 6.2 samt uppdaterad trafikutredning av AFRY 2025-08-15.*
- 26.17 *Synpunkten noteras.*
- 26.18 *Synpunkten noteras.*
- 26.19 *Vattnet inom planområdet hanteras. För synpunkter kring avlopp utanför planområdet hänvisar kommunen till VA-enheten.*
- 26.20 *Efter reviderad plankarta kommer mycket av naturen i området att bevaras. Bland annat kommer naturvärdesklass 1 och 2 bevaras, kompensationsåtgärder har tagits fram samt att bebyggelsen ska samspela till dessa värden - så som naturtomter.*
- 26.21 *Bro stationsområde är pågående detaljplan med tillhörande pendlingsparkeringar.*
- 26.22 *Synpunkten noteras.*

## **27 Privatperson 6, inkom 2024-01-14**

- 27.1 Dimensioneringen av el och VA skedde med befintlig och långsammare befolkningstillväxt. När björknas kamping användes som flyktinförläggning och installation av luftvärmepumpar ledde detta till att elförsörjningen slutade att fungera.
- 27.2 Ådö och Rättarboda har 10 längre strömavbrott per år och E:ONs utbyggnad är uppskjuten.
- 27.3 Kommunen bör se över dimensioneringen för VA när 140 bostäder ska anslutas.
- 27.4 Mycket trafik på Rösaringsvägen, kommunen är ansvarig för vissa sträckor och Trafikverket för andra. Ett samarbete är nödvändig för att vägnätet ska fungera.
- 27.5 ARFY's trafikvolymsberäkningar är felaktiga. Hänsyn har inte tagits till tung trafik med fyllnadsmassor som går till Hockholmssund och lindormsnäs m.fl. Trafiken till campingen och badplatserna som sker sommar och vintertid för bad eller skridskoåkning har inte heller beräknats. Dessutom finns det två konferenser på Ådö, Tammsvik och Hockholmssund, även dessa volymer har inte tagits hänsyn till.
- 27.6 Flaskhalsen som innebär att all trafik från Smidö, Ådö och Säbyholm ska passera Bro märklastrand innebär en trafikrisk. Vidare påpekas att det kan bli en fördröjning för utryckningsfordon genom denna flaskhals.
- 27.7 Ådövägen är av dålig kvalitet pga tung och stor mängd trafik, det beror även på att Ådövägens grundläggning är bristfällig.

- 27.8 GC-väg saknas helt i områdena väster om Rättarboda. Rösaringsvägen har ingen vägren i dagsläget vilket förhindrar transport med cykel och till fots. Tammsvik kommer att bli ett bilberoende område. Det är olämpligt att förlägga 140 bostäder så här långt från service och goda kommunikationer.
- 27.9 Denna del av Bro är ett av det mest vilda-djur täta områden. Det finns t.ex. Räv, hjort, rådjur, vildsvin och älg.
- 27.10 AFRY tar inte hänsyn till att fladdermusungarna behöver tid innan de är flygredo, hänsyn tas endast till fladdermössen under häckningstid. En exploatering av detta slag kommer leda till att mycket djurliv försvinner, enbart rådjuren kommer att komma tillbaka när ny växtlighet tillkommer.
- 27.11 Området huseras många gamla ekar, även enar finns i området och dessa växer långsamt. Även ängsmark finns.

### **Kommentar**

- 27.1 *Utbyggnad av elförsörjning och VA kommer att ske.*
- 27.2 *Se punkt 27.1*
- 27.3 *Se punkt 27.1*
- 27.4 *Synpunkten noteras. Se punkt 6.2 och 6.4.*
- 27.5 *Se ny trafikutredning av AFRY 2025-08-15.*
- 27.6 *Synpunkten noteras. Se punkt 20.2.*
- 27.7 *Synpunkten noteras.*
- 27.8 *GC-väg planeras från Rättarbodavägen till Säbyholm, med anslutning till planområdet.*
- 27.9 *Synpunkten noteras.*
- 27.10 *AFRYs utredning, inklusive dess resulterade åtgärder, följer det som krävs enligt svensk och europeisk skyddslagstiftning.*
- 27.11 *Påverkan på flora och fauna har utretts, kompensations- och bevarandeåtgärder har anpassats utefter naturvärden.*

## **28 Privatperson 7, inkom 2024-02-02**

- 28.1 Allmänt: Ansvariga behöver sansa sig i byggandet av bostäder och exploatering av natur och kulturområden runt Bro. Låt inte prestige, pengar, okunskap och oförstånd styra. Påbörjade markberedningar för byggen på flera områden i Bro som Trädgårdsstaden och fortsättning på Bro Mälarstad står still. En del nybyggda hus och lägenheter står ännu tomma. Våga sätta stopp för nya projekt!
- 28.2 I Bondhagen/Tegelhagen har ett stort naturområde exploaterats, skog skövats, berg sprängts och livsbetingelser förstörts för mängder djur/natur. Borttagen skog, natur som ersatts av bebyggelse, hårdgjorda ytor och ökad trafik gör att förorenat dagvatten kan rinna i större mängd och sämre filtrerat /renat ut i vårt dricksvatten Mälaren.
- 28.3 *Djur och natur:* Det utlovas att beakta befintlig natur och att bebyggelse ska inpassas varsamt i terräng och kulturmiljö. Det låter vackert men verkligheten blir sällan så. Man sparar lite träd här och där som inte sällan skadas vid byggande och/eller faller/knäcks när de inte längre skyddas av omgivande träd, rötter och växtlighet vid kraftig blåst. Med tanke på alla former av djur som nu lever och vistas i och runt Tammsvik-området bör man inte exploatera mer. Arter vi vill värna kommer uppenbart att störas och skrämmas bort under hela processen från start till föralltid. Trots ”försiktighetsåtgärder” skulle det resultera i en bestående förändring

och utarmning, av deras livsmiljö med ljud, ljus, lukter, människor och deras olika aktiviteter, trafik, buller m.m.

- 28.4 *Trafik och infrastruktur:* Rösaringsvägen genom nybyggda Bro Mälarstad har redan nu blivit en hårt trafikerad väg med ökade olycksrisker, buller och försämrade luft för skola och boende utmed vägen. Fler boende på Ådö, Smidö, och fler med Tammsvik-förslaget och Säbyholms utbyggnad kommer generera ännu mer trafik. Förslag om ny väg genom skogen bakom nybygget finns. Jaha, men det skulle innebära ytterligare skövling av skog, förändring av biotop och därmed ytterligare minskat habitat för nu existerande djurliv. Och minskad tillgång till naturen med bär och svampmarker. Utökad pendeltågstrafik med kvartstrafik som utlovats för flera år sedan verkar inte bli av inom närmsta framtid. Inställda/försenade/korta tåg. Tåg som i värsta lägen är fullsatta redan från Bålsta vid Bro station. Och så byggs det för flera tusentals nya innevanare och planeras för ännu mer! Hur tänker man? Människor måste kunna ta sig smidigt till och från arbete och skolor och annat. Nu nödgas många ta bilen vilket skapar ökad trafik med olycksrisker och köer på vägarna.
- 28.5 *Buller:* Som boende i Rättarboda är jag även mycket bekymrad över buller från projektet Tammsvik. Markberedning och bygge, utökad verksamhet vid Tammsvik. Allt ljud och buller förstärks över vatten. Det hörs nu tydligt när det är aktiviteter där. Skräll, musik, partyljud, prat från högtalare osv. Det kan man stå ut med någon gång men inte mer än som det är nu! Rättarbodabor utsätts redan för byggbuller och olägenheter från Bondhagen/Tegelhagen-byggandet. Med detta anser jag att man bör stoppa planer för nya bostäder vid Tammsvik men kanske låta Happy Tammsvik varsamt utveckla sin verksamhet och lugn sådan.

### **Kommentar**

- 28.1 *Kommunen noterar synpunkten och anser att bebyggelsen i Tammsvik utgör ett allmänt intresse. Kommunen ser positivt på att bostäder i en sådan miljö kan skapa mervärde för de boende genom den direkta tillgången till naturen. Samtidigt är kommunen måna om att natur- och kulturmiljön ska beaktas, där bebyggelsen har anpassats utefter denna i reviderad plankarta.*
- 28.2 *Vattenföroreningarna minskar med planen genom dagvattenrening, planen utformas med miljötank och det planeras in bevarande- samt kompensationsåtgärder för skyddsvärd natur. Se reviderad dagvattenutredning (2026-01-29).*
- 28.3 *Till detaljplanens granskningsskede har kulturmiljöutredningen reviderats och kompletteras med ytterligare resonemang gällande riksintresset för kulturmiljövård. Se mer om hur bebyggelsen har anpassats till kulturmiljön i 9.2 och 9.4. En kompletterande naturvärdesinventering har också tagits fram vilket planen också har anpassats efter, där naturvärdesklass 1 och 2 undviks att bebyggas på och naturvärdesklass 3 och 4 kompenseras för. Kommunen anser, med stöd även i miljökonsekvensbeskrivningen, att planen därför har anpassats till natur- och kulturmiljön.*
- 28.4 *Synpunkten noteras. Se mer om kommunens tankar gällande trafik i punkt 6.2 och 6.4.*
- 28.5 *Se sista stycket i punkt 6.2 för kommunens bedömning gällande buller.*

## **29 Privatperson 8, inkom 2024-01-29**

- 29.1 *Natur och miljö:* Utredningarna har kartlagt att det finns en mängd växter och arter i området som är skyddade, en del till och med utrotningshotade och rödlistade. Höga och högsta naturvärden med viktiga livsmiljöer som borde vara en självklarhet för alla att de måste bevaras. Hur kan kommun återigen komma med förslag till bebyggelser i sådana känsliga och skyddsvärda områden? Gröna stråk ska visserligen undantas från direkt bebyggelse men 140 bostäder betyder: Många människor som ökar ljud- och rörelsefrekvens, barn som springer i skog och mark, hundar och katter som rör sig i hela området (inkl. de obyggda och skyddade delarna!!!) och därtill biltrafik och gatubelysningar inom området. Hur kan man ens tänka

tanken att denna unika och viktiga miljö inte kommer att påverkas och förstöras? Att skydda och bevara måste vara den högsta prioriteringen – för bostäder finns det mer lämpade stråk i denna kommun! Bygg utanför skyddad natur och jordbruksmark och håll er i närheten av tätort och befintlig infrastruktur!

- 29.2 *Föreslagen byggnation*: Kommunens politiker skyltar med att man strävar efter småskalig bebyggelse med stora tomter. Hur passar ett förslag på 140 bostäder fördelat på rad- och kedjehus samt parhus på relativt liten yta in på strävan efter småskaligt med stora tomter? Vi har aldrig sett radhus med stora tomter.... Så återigen: Varför föreslår man så expansiv och trång byggnation vid skyddsvärd natur, jordbruk och kultur?
- 29.3 *Gator och trafik*: I trafikutredningen läser man att trafiknätet förväntas kunna hantera framtida ökning mycket väl. Utredningen utgår från ett lagom jämnt flöde av ett antal fler bilar och bussar, ett s.k. 'Happy flow'. Alla vi trafikanter vet att så oftast inte är fallet, vissa tider på dygnet kommer vägnätet att belastas rejält. Vi pratar om smala vägar som redan idag trafikeras av mycket tung trafik. Ifall bebyggelse sker kommer bussturer förtätas och mer folk kommer att röra sig till och från busshållplatser: Ståtiden vid hållplatser kommer att öka rejält och framkomligheten hindras, risken för olyckor höjs drastiskt, räddningsfordon kan bli stående, redan idag är situationen ansträngd vid getingmidjan som byggdes vid Tegelhagen, bussar och tung trafik kan inte ens komma runt i rondeller vid mötande trafik. Trafiksituationen måste lösas genom en förbifart om nya bostadsområden över huvud taget ska etableras.

### **Kommentar**

- 29.1 *Kommunen noterar synpunkt och vill informera om flera ändringar för att anpassa bebyggelse till natur- och kulturmiljön gjorts inför granskningskede. Se punkt 9.2, 9.4, 28.1 och 28.3.*
- 29.2 *För att boende ska få tillgång till grundläggande infrastruktur och samhällsservice bedömer kommunen att ett tillräckligt stort befolkningsunderlag krävs. Detta är en förutsättning för att kunna etablera en hållbar och kostnadseffektiv infrastruktur, inklusive service, transporter och VA-nät. Samtidigt ser kommunen positivt på att fler invånare ges möjlighet att bo nära de omfattande natur- och rekreationsområden som finns i planområdet – vars tillgänglighet till grönområden och naturmiljöer kan påverka behovet av tomternas storlek.*
- 29.3 *Kommunen hänvisar till den reviderade trafikutredningen (2025-08-15).*

### **30 Privatperson 9 (samlad yttrande), inkom 2024-01-30**

- 30.1 *Kultur- och naturvärden* I förslagen detaljplan för Tammsvik föreslås inte bara konferensområdet bebyggas utan även åsen/marken som löper norr om konferensanläggningen. Området präglas av en mycket tydlig kulturhistorisk karaktär med både lövskog och gamla betesmarker med enbuskar. I området finns även en äldre vattensamling som används av både sjöfågel och vilda djur. Området är dessutom direkt anliggande till Kvistabergsvikens förlängning som är en våtmark rikt besökt av sjöfåglar. Varje vår och höst stannar t.ex. stora flockar med flyttfåglar (bl.a. tranor) för att vila och äta innan vidare flytt. En exploatering av förslaget område skulle få starkt negativa konsekvenser på djurlivet då de knappast lär uppehålla sig i närheten av bostadsområden med livlig mänsklig aktivitet samt husdjursrörelser.
- 30.2 *Trafik- och vägpåverkan* Rösaringsvägen är redan i dagsläget hårt sliten av lastbilstransporter till Lindormsnäs-sandtagget som resulterat i kraftiga sättningar och sprickbildning. Ådövägen är dessutom mycket smal samtidigt som även den uppvisar sprickbildningar p.g.a betydligt tyngre trafik än vad den anlades för. Nybyggnationen skulle innebära ökad trafikbelastning både under byggnadsskedet och den efterkommande boende.
- 30.3 Om detaljplanen skall genomföras måste kommunen även budgetera för omfattande förstärkningar av vägarna vilket lär bli en merkostnad som knappast får samhällskalkylen att gå ihop trots den ökning av de skattebetalande invånare som området bidrar med.

30.4 *Sammanfattning* Att bebygga Tammsvik (Brunnsvik 1:4) får stor oåterkallelig påverkan på kulturmiljön och djurlivet i Kvistabergsviken. Även vägarna till området är inte dimensionerade för ytterligare ett planerat bostadsområde speciellt som en ökning redan är att vänta då Säbyholm inte byggts ut fullt. Med tanke på mängden planerade bostadsområden i kommunen (Trädgårdsstaden, Bro Mälarstad, Tegelhagen, Norrboda, Rankhus, Norra Stäksön, Örnäs etc.) är det svårt att se behovet av att exploatera ett så pass känsligt område som detta. Motivet verkar vara att Tammsviks konferens genom exploateringen vill få in kapital för att expandera konferensverksamheten men rent krasst kan man konstatera att de har haft röda (förlust) siffror de senaste tio åren. Att exploatera/expandera lär inte ändra på det när det redan är en hög överetablering av konferensanläggningar i området (Hackholmssund, Drakudden, Thoresta, Gällöfsta, Lejondal, Aske, Öråker, Stäket, Aronsborg, Lastberget, Krägga, Görväln m.fl.) Sammantaget är de negativa konsekvenserna på kultur- och naturmiljön betydligt större än den eventuella samhällsnyttan och förslaget till ny detaljplan bör därför avvecklas.

#### **Kommentar**

- 30.1 *Kulturmiljö- och naturvärden beaktas vid utbyggnad och bebyggelse har även tagits bort i reviderat planförslag. Kvistabergsvikens förlängning kommer inte att påverkas av bebyggelsen. Se åtgärder för kulturmiljön i punkt 1.1.*
- 30.2 *Kommunen hänvisar till reviderad trafikutredning (2025-08-15) samt punkt 6.*
- 30.3 *Synpunkten noteras.*
- 30.4 *Synpunkten noteras och kommunen hänvisar till punkt 28.1.*

### **31 Privatperson 10, inkom 2024-01-29**

- 31.1 Området i fråga ses sen långt tillbaka av ortbefolkningen som ett skyddsvärt naturområde, d.v.s. ett fungerande djurliv på land och i vatten. En flora utöver det vanliga kan ses... orkidéer, mängder av gullvivor m.m. En äldre löv- och barrskog med stora buskage är också värdefullt för djurlivet. Lekplats för fisk – ”barnkammare” för fiskyngel – finns i Kvistabergsviken. Mycket sjöfågel finns också. Här finns också våtmark och en damm med grodor och ödlor, t.ex. salamandrar.
- 31.2 På grund av hästar och kor i många generationer har hagen kunnat utvecklas till detta unika naturområde, bestående av berg, sänkor, skog och äng. Därför ser vi en byggnation som förstörelse av bygdens säregna naturvärden.

#### **Kommentar**

- 31.1 *Påverkan på flora och fauna har utretts, kompensations- och bevarandeåtgärder har anpassats utefter naturvärden.*
- 31.2 *Synpunkten noteras och kommunen hänvisar till punkt 28.1.*

### **32 Privatperson 11 (samlad yttrande), inkom 2024-02-21**

- 32.1 Motsätter oss starkt byggnationen av 140 bostäder på Tammsvik. I kungörelsen står ”Befintliga natur- och kulturvärden ska beaktas genom att ny bebyggelse inpassas varsamt i terrängen och kulturmiljön. Detta är så klart helt orimligt om 140 bostäder planeras på så liten yta. Hur skulle de passa in på Ådöhalvön där samtliga fastigheter är stora med ett eller ett fåtal boningshus och mycket orörd natur mellan? Vi har också satt hur det går till när Bro kommun bygger. I exemplet Tegelhagen sprängdes stora mängder berg bort och skog skövlades istället för att bygga kuperat och blanda in träd mellan bebyggelsen. Resultatet: Ett ogästvänligt asfaltslandskap utan grönytor. Dåligt för biologisk mångfald och dåligt för vattenupptagning

vid ökad nederbörd. Självklart är det enklast att bygga så och vad säger att entreprenören inte väljer den enkla vägen här också? Men en månghundraårig ek kommer aldrig tillbaks.

- 32.2 Bussen till Tammsvik går 6 gånger på vardagar och 4 gånger på helger. I princip innebär det att bygga 140 bostäder där samtliga boende är helt beroende av bil. Omodernt, bakåtsträvande och miljövridigt. Bro kommun har många planer och styrdokument. Vi antar att de är framtagna för att följas? I Landsbyggsplan FÖP 2016 kan man läsa följande: Landsbygdsidentitet och karaktär - För att landsbygden ska kunna bibehålla sin identitet av landsbygd är det viktigt att ta ansvar och hänsyn till det som gör landsbygden unik, dess karaktär i form av kvaliteter och tillgångar. Kännetecknande för landsbygden är glesheten i bebyggelsen och en social kontinuitet kopplad till en långsam förändringstakt.
- 32.3 Vi står inför en klimatkatastrof som i stor grad påverkar den biologiska mångfalden. Trots det väljer Bro kommun att gå på gång bygga på ställen där stora naturvärden skövlas. Delen sammanhängande natur minskar år för år vilket kommer få katastrofala följder för den biologiska mångfalden om det inte får ett stopp. En risk är också att om man börjar naggar i kanten blir det lättare att fortsätta. Man blir orolig inför framtiden om det får fortgå. Upplands-Bro är ändå den kommun som bygger mest i Sverige vad vi har hört. Nöj er med alla byggprojekt som är igång och starta inte upp nya i värdefull natur! Vi behöver behålla våra sammanhängande grönområden och inte fragmentisera de. Biologisk mångfald är ett av de globala målen för hållbar utveckling i Agenda 2030. Under paragraf 15.5 kan man läsa: ”Vidta omedelbara och betydande åtgärder för att minska förstörelsen av naturliga livsmiljöer, hejda förlusten av biologisk mångfald och senast 2020 skydda och förebygga utrotning av hotade arter”. Enligt kommunens eget dokument ”Miljö och klimatstrategi 2023–2045” ska Bro kommun strategiskt fokusera på bland annat ”Biologisk mångfald och ekosystem i balans”. Det gör man inte genom att skövla värdefull natur. Vi som bor här är trötta på meningslös exploatering. Var ett föredöme som kommun i stället och ta ert ansvar när det gäller miljö och klimat! Bevara natur och bygg med eftertanke.
- 32.4 Avslutar med att plocka ut och markera några delar i Landsbyggsplan FÖP 2016 eftersom ni måste ha glömt att läsa igenom det när planen gjordes. Texten avser aktuellt område.
- Görvälnkilen och ligger i Östra Mälarens vattenskyddsområde och berörs även till stor del av
  - strandskydd. Ur ett regionalt perspektiv är det viktigt värna Ådöhalvöns funktion som regional grönkil.
  - Det är därför betydelsefullt att spara sammanhängande grönområden och inte fragmentisera landskapet.
  - Området är känsligt för ny bebyggelse i nära anslutning till Björknäs campingstugor.
  - Ny bebyggelse i anslutning till befintliga fritidshusområden bör placeras terränganpassat och anpassas i skala, volym och utformning till platsens rådande bebyggelsemönster. Flera likformiga typhus och bebyggelse på odlingsmark bör undvikas.
  - Nya områden med bebyggelse bör placeras med avstånd från befintliga områden.
  - Avvägningar måste göras mot andra samhällsintressen såsom befintliga natur- och kulturvärden, riksintressen, teknisk försörjning samt risk för översvämning, skred, ras och erosion med mera. Här finns också skyddsvärda biotoper som till exempel ängs- och hagmark.
  - Ådö-stråket ska behålla sin funktion som grön koppling.
  - Särskilt kan omnämnas området med månghundraåriga jätteträd, i anslutning till och norr om badplatsen och Björknäs stugby.
  - I Ådö-stråket är det också extra viktigt att beakta att området inte ska växa samman med tätorten, utan behålla sin landsbygdskaraktär.

**Kommentar**

- 32.1 *Flera ändringar för att anpassa bebyggelse till natur- och kulturmiljön har gjorts inför granskningskede och planen utformas med miljötänk. Bevarande- samt kompensationsåtgärder sker för naturvärden och träd i området har fått skyddsbestämmelser. (se mer under punkt 1.1, 9.2, 9.4, 28.1 och 28.3). Dagvattenhantering sker lokalt.*
- 32.2 *Synpunkten noteras. Gällande trafik hänvisar kommunen till punkt 6.2 och 6.4.*
- 32.3 *Kommunen noterar synpunkten och menar att Fördjupad översiktsplan för landsbygden 2016 är ett styrdokument som kommunen kan besluta att göra avsteg ifrån. I detta fall ser kommunen exploateringen i Tammsvik som ett allmänt intresse där kommunen ställer sig positiva till att skapa mervärde för de boende som flyttar in i naturnära Tammsvik. Samtidigt är kommunen måna om att bevara de natur- och kulturvärden som finns i planområdet, där flertalet ändringar gjorts inför granskningskedet.*
- 32.4 *Kommunen noterar synpunkt och hänvisar till 32.3. Se mer om hur planen har tagit i hänsyn till naturmiljön i punkt 1, 4, 7 och 15 samt anpassning till kulturmiljön under punkt 9.2 och 9.4.*

**33 Privatperson 12, inkom 2023-12-08**

- 33.1 *Trafiksituation* När man detaljplanerade Säbyholm, räknade man med ca 5 fordonsrörelser per hushåll om jag inte har helt fel, iom att det i detta område planeras ca 220 hushåll - kommer således trafiken öka på Rösaringvägen - väg 902, men självklart även 903 med ca 1000 fordonsrörelser per dygn. Denna trafik ihop med Säbyholm kommer således generera en hel del nya fordonsrörelser på väg 902 där man bör se över säkerheten på.
- 33.2 *Oskyddad trafikant* Jag anser att man ska kunna ta sig hem till sitt boende inom kommunen som oskyddad trafikant, och det verkade även kommunstyrelsen tycka eftersom man missade att skriva in detta i detaljplanen för Säbyholm - och man fick skriva in detta i exploateringsavtalet efteråt. dvs vara med och delfinansiera en belyst GC väg.
- 33.3 *Trafikhållare väg 902/903* Jag önskar att kommunen tar över väghållaransvar iom att man då utan trafikverket kan besluta om hastighet mm.
- 33.4 *Förbifart Torparetorget/Husbytorp* Iom den planerade ökade trafiken på väg 902 med ca 2000-3000 extra fordonsrörelser mot idag (dvs det dubbla mot senaste mätningen) så anser jag att detta är av viktigt då trafiken annars vid Torparerondellen samt in/utfart till Jensen skolan kommer ställa till det - ofta tillbud där idag.

**Kommentar**

- 33.1 *Kommunen hänvisar till reviderad trafikutredning (2025-08-15).*
- 33.2 *Planområdet har utvidgats med en trafiksäker GC-koppling till Rösaringvägen, se punkt 6.4. GC-väg i anslutning till Tammsvik är under planering, se mer under punkt 6.2.*
- 33.3 *Synpunkten noteras – åtgärd för denna synpunkt avser dock en fråga som ligger utanför vad som kan regleras inom ramen för detaljplanen.*
- 33.4 *Synpunkten noteras. Se punkt 33.3.*

**34 Privatperson 13, inkom 2024-01-24**

- 34.1 Den planerade exploateringen av området skall planeras så att: Både boendebebyggelse och gångvägar inte ligger så pass nära att den riskerar skapa permanenta gångstråk över producerande jordbruksmark. Tendenser till detta ser vi redan idag i området.
- Att den inte inskränker på skogsbruket. Hänsyn tas till våtmarken för att förhindra permanenta stigar i anslutning till denna med hänsyn till häckningsplatser.

- 34.2 Exploateringen är medveten att Thoresta bedriver viltbruk med bland annat fallfångst, löshunds jakt och skydds jakt i växande gröda, vilket är en förutsättning för jordbruket i området. Detta medför höga smällar kortare perioder.

#### **Kommentar**

- 34.1 *Synpunkten noteras.*
- 34.2 *Synpunkten noteras.*

### **35 Privatperson 14, inkom 2024-02-02**

- 35.1 Vi emotsätter oss planerad byggnation på naturskönt område med mycket fågelliv med bland annat Gröngöling, Spillkråka och även kärrhöök. Även tornfalk och fladdermöss finns i området.
- 35.2 Våtmark finns också med Salamander och diverse grodor. Vi tycker det är tråkigt att inte landsbygden kan få vara orörd. Det räcker väl med bygget i Bro Mälarstad vid Rättarboda.
- 35.3 Vägen klarar nog inte mer belastning då den är smal och det går knappast att möta bilar och bussar.

#### **Kommentar**

- 35.1 *Kommunen noterar synpunkten. I planen har artskyddsutredning gällande fåglar (Artskyddsutredning för fåglar i Tammsvik, Upplands-Bro kommun 2025-02-13) respektive fladdermöss (PM: Inventering av fladdermuskolonier vid Tammsvik, 2024-10-18) tagits fram. Utöver detta undviks bebyggelse på höga naturklasser, en revidering som gjort i plankartan. Slutligen följs artskyddsförordningen enligt lag.*
- 35.2 *Synpunkten noteras. Se kommunens bedömning i punkt 1.13-15 och 28.1.*
- 35.3 *Se punk 26.2.*

### **36 Privatperson 15, inkom 2024-02-02**

- 36.1 Sammanfattningsvis är detta för oss ett helt orimligt förslag och vi undrar om planen är att bygga sönder hela Låssa? Det må räcka med planen för Säbyolm. Som vi ser det innehåller detta egentligen två helt separerade frågeställningar – Möjlighet att utveckla konferensen och möjligheten att bygga bostäder i området, de borde kanske därför ha behandlats var och en för sig. Men kanske är det så att bostäderna är det som ska finansiera utvecklingen av konferensen? Då blir det förstås en och samma fråga för ägaren av Tammsvik.
- 36.2 *Utvecklingen av konferensanläggningen Happy Tammsvik* En utökning av verksamheten genom en spaverksamhet kan antas föra med sig en ökad mängd trafik längs Ådövägen. På den ritning/skiss som finns över var denna anläggning ska ligga, anar vi att den kommer te sig som en stor koloss mitt i den herrgårdsmiljö som Tammsvik utgör. Det kommer då att påverka den kulturhistoriska miljön avsevärt.
- 36.3 *Bostäder i området* Plan för 200 bostäder i området. Till detta säger vi Nej Nej Nej! Vi låter här Miljökonsekvensbeskrivningen tala för sig själv, samt även de utredningar som finns kring djurliv etc., våra ord är här egentligen överflödiga. Utan att ha detaljstuderat kartor och skisser över förslaget, så ställer vi oss fundersamma till att det står att planförslaget har undvikit byggnation på jordbruksmark. Visst måste det väl vara så att den äng som ligger i norra delen av området är jordbruksmark? Vad är den annars? Den har helt troligt brukats tidigare, när gårdarna hade verksamhet här. Om detta är rätt, ska ju byggnation där undvikas.
- 36.4 I kommunens översiktsplan för Landsbygden 2016, vill vi också minnas att detta stråk är markerat som en grön kil och att det här står att området kan förtätas med ett tiotal bostäder.

För oss, som också följt alla skrivelser kring utbyggnaden av Säbyholm, minns vi också hur kommunen beskrev detta som en ”nod på Landsbygden” – nu föreslås alltså en nod till. Det är sammantaget beklagligt att det läggs ner en massa tid och pengar på översiktsplaner, som kommunen sen inte tycker att man behöver följa, det går liksom på något sätt visst alltid att göra undantag från sådana – det är en avsevärt stor skillnad på 10 bostäder och 200 bostäder tycker vi.

### **Kommentar**

- 36.1 *Synpunkten noteras.*
- 36.2 *Utbyggnaden kommer att anpassas för att passa in med den nuvarande vita huvudbyggnaden och kulturmiljön på platsen. Se anpassning till kulturmiljön under punkt 1.1, 9.2 och 9.4.*
- 36.3 *Jordbruksmark är mark som är produktiv för odling av grödor eller grönsaker, bedömningen är att sådant inte är fallet.*
- 36.4 *Miljövärdena på platsen kommer i förstahand bevaras och i andrahand kompenseras. Efter reviderad plankarta till granskningsskedet har ytterligare anpassningar gjorts för naturmiljön, där antalet bostäder och hårdgjordyta minskat. Mycket av grönområdena kommer att finnas kvar i sin nuvarande utformning.*

## **Resultat av samrådet**

Följande revideringar har gjorts i detaljplaneförslaget efter samrådet:

### *Plankarta*

- Planområdet har utökats med GATA, en del av Ådövägen.
- Konferensanläggning och bostadsbebyggelse har minskat till ytan.
- Den planerade bostadsbebyggelsen i den mellersta delen av planområdets västra sida har tagits bort.
- Naturmark har fått utökat område.
- Användningsområde för park har tillkommit i södra och norra området.
- Gata i södra konferensområdet har tagits bort och ersatts med en parkväg i natur. Parkväg säkerställer bl.a. kommunens tillgång till pumphus.
- Gångväg mellan södra och norra planområdet har till viss del tagits bort. Befintlig stig finns som koppling mellan områdena.
- Parkering har tagits bort.
- E har ersatts med E<sub>1</sub> och E<sub>2</sub> för att platsbestämma pump- och transformatiostationer.
- Användningsyta för ”Service, småskalig handel” har tillkommit i södra planområdet.
- u<sub>2</sub> – ”Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar på allmän platsmark” är borttagen, u<sub>1</sub> är kvar och benämns nu som u.
- Dagvattendamm och dike med regleringsgrad har tillkommit efter kompletterande dagvattenutredning.
- Strandskydd är upphävt i större utsträckning, genom bestämmelse a<sub>2</sub>, a<sub>3</sub>, a<sub>4</sub>
- Strandskyddslinjen har lagts till.
- e<sub>2</sub> - Minsta tillåtna byggnadsarea (BYA) och e<sub>3</sub>- största tillåtna sammanlagda byggnadsarea har tagits bort.
- Minsta takvinkel har ändrats från 25 grader till 4 grader.

- $d_2$  - största fastighetsstorlek har tagits bort,  $d_1$  har blivit ersatt med  $d$ .
- $f_3$  har bytts ut till  $f_1$  - Byggnad ska utformas med hänsyn till närliggande äldre byggnad och vara underordnad huvudbyggnaden.
- $f_2$  - "Byggnad får kraga ut över prickmark". Egenskapsbestämmelsen gäller konferensbyggnaden.
- Planbestämmelse  $q_1$  har ersatts med  $k_1$ .
- $f_3$  - "Kvartersmarken ska tydligt avgränsas mot naturmarken. Avgränsning kan exempelvis ske med staket eller häck" har tillkommit
- $f_4$  - "Entréer ska finnas mot gata och får inte finnas mot naturområde. Med entréer avses samtliga in- och utgångar, så som altandörr" har tillkommit.
- "Endast en- eller tvåbostadshus" (tidigare  $f_1$ ) har tagits bort. Hustyper regleras i bestämmelse  $f_5$  - "Endast småhus i form av enbostadshus, parhus, radhus eller kedjehus"
- $f_6$  - "Byggnader ska utformas med sadeltak, av plåt eller tegel. Fasader ska utföras i trä eller puts, med sockel av sten och ges en neutral, dämpad och naturnära kulör; träfasader får vara omålade. Plåt ska ha samma kulör som fasad." har tillkommit på bebyggelse i norra området.
- $f_7$  - "Byggnader ska utformas med sadeltak av lertegel i röda eller bruna kulörer, med gavel mot byggnadens kortsida. Fasader ska utföras i trä och ges klassiska röda kulörer. Fönsterkarmar och plåt ska vara i samma kulör som fasad, eller i kontrasterande blå eller gröna nyanser" har tillkommit på bostadsbebyggelsen i södra området.
- $f_8$  - "Komplementbyggnad ska utformas med grönt tak, exempelvis sedum- eller biotoptak. Högsta nockhöjd är 4,0 meter för komplementbyggnad. Minsta takvinkel för komplementbyggnad är 10 grader" har tillkommit för all bebyggelse.
- "Komplementbyggnader ska uppföras med sedum- och/eller biotoptak" (tidigare  $f_2$ ) har tagits bort.
- $b_1$  - Grundläggningsbestämmelse för reglering av geotekniska förhållanden, har tillkommit.
- "Träd" har markerats ut på plankartan, vilka är skyddsvärda och är utmarkerade från naturvärdesinventeringen.
- Genomförandetiden har ändrats från 10 till 5 år.
- Administrativ bestämmelse för Marklov har tillkommit:  $a_1$  - "Marklov krävs även för alla åtgärder som innebär schaktning, fyllning eller annan förändring av markens höjdläge eller bärighet samt fällning av träd".
- Ett antal  $n$  bestämmelser har tillkommit:
  - $n_1$  - "Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk"
  - $n_2$  - "Marken får inte påverkas mer än nödvändigt"
  - $n_3$  - "Marken får inte schaktas, sprängas eller medföra till omfattande markarbeten. Bebyggelsen ska grundläggas med konstruktionstyper som anpassas till befintlig terräng och kräver minimala markåtgärder, exempelvis suterränghus eller byggnader på stolpar"
  - $n_4$  - "Marken ska anläggas med bryn i form av sammanhängande träd. Träden ska bestå av lövträd med majoritet björkar"
- bryn - "Brynplantering i form av sammanhängande träd ska finnas. Träden ska bestå av lövträd med majoritet björkar" har tillkommit
- äppelplantering - "Återplantering av träd ska utföras. Trädplantering ska ske på ett sådant sätt att äppellundens karaktär återskapas och förstärks. Träden ska vara äppelträd"

- Plushöjd har tillkommit för att säkerställa att byggnader och anläggningar placeras på rätt nivå i förhållande till terräng, vatten och omgivande bebyggelse, vilket bidrar till säkerhet, funktion och gestaltning.

### *Planbeskrivning*

- Naturvårdens beaktande i planen, bl.a. hur exploatering ska anpassas till naturvärdesklass 1 och 2 samt kompensationsåtgärder för klass 3 och 4.
- Kulturmiljön har utretts vidare och åtgärder i form av planbestämmelser införts. Med genomförda åtgärder begränsas inverkar i kulturmiljön.
- Artskyddsutredningar har genomförts för fladdermöss, groddjur och fåglar.
- Gångmöjligheter i planområdet: Gångväg har tagits bort mellan norra och södra området men däremot finns befintlig stig samt gata längs västra planområdet, vilket anses vara tillräcklig koppling mellan områdena. Utöver detta har gatan breddats och i södra området utökats med trottoar. I det norra området har gatan förlängts längs Ådövägen för att säkerställa att planområdet får en trafiksäker förbindelse till kollektivtrafiken.
- Bostäder har minskat i antal, från 140 till 128 st.
- Förslag på att upphäva strandskyddat område ytterligare, vid konferensverksamhet.
- Bedömning av jordbruksmark har kompletterats.
- Minskad yta för rekreation i samband med bl.a. risk för ras och skred.
- Dagvattenfråga har utretts ytterligare och lösningar beskrivs.
- Geoteknik har utretts ytterligare och lösningar beskrivs.
- Miljötekniska förutsättningar har utretts ytterligare och lösningar beskrivs. Kommunen bedömer att resultaten inte förhindrar utvecklingen av området.
- Miljökonsekvenser med bl.a. kulturmiljö beskrivs mer
- Tydligare beskrivning av genomförandet.

Utöver ovan nämnda revideringar har mindre redaktionella ändringar tillkommit.

## **Underlagsmaterial**

- Kopior av inkomna synpunkter under samrådet.

Materialet går att beställa från kommunen.

Upprättad 2025-12-16 av  
Plan- och exploateringsenheten

Jessica Hanna  
Enhetschef

Klara Rosenquist  
Planarkitekt

Julia Stålnacke & Rasmus Vinberg  
Exploateringsingenjör



Enheten för bostäder och fysisk planering  
Jakob Sahlén

Upplands-Bro kommun  
[kommunstyrelsen@upplands-bro.se](mailto:kommunstyrelsen@upplands-bro.se)  
KS 19/0695

## Detaljplan för Tammsvik (Brunnsvik 1:4) i Upplands-Bro kommun

### Bakgrund

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för samråd. Planförslaget syftar bland annat till att möjliggöra utveckling av befintlig konferensanläggning på fastigheten, möjliggöra för bostäder i området och beakta befintliga natur- och kulturvärden.

### Länsstyrelsens bedömning

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

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande riksintresse för kulturmiljövård, miljö kvalitetsnormer för vatten, strandskydd samt hälsa och säkerhet kopplat till markföroreningar, geotekniska risker samt risk för översvämning.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till bland annat jordbruksmark, regional grönstruktur och friluftsliv samt planens genomförbarhet utifrån artskydd, biotopskydd och fornlämningar.

### Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

#### Riksintresse kulturmiljövård

Planområdet ligger inom kulturmiljövårdens riksintresse Låssa (AB 34).

Länsstyrelsen bedömer att följande uttryck för riksintresset är representerat inom planområdet:

- Det öppna sammanhängande odlingslandskapet, med inslag av herrgårdar.

Området norr om Tammsvik, det så kallade Björkhagen är en del av odlingslandskapet och ingår därmed i riksintressets huvudsakliga uttryck. I miljökonsekvensbeskrivningen, på sidorna 41–42 framgår att områdets känslighet har analyserats i relation till riksintressets värden. Där står att:

- Området är känslig för utjämning och ändring av den naturliga topografin.
- Området är känsligt för kalhugning.

**SAMRÅDSYTTRANDE****Datum**  
2024-02-12**Beteckning**  
402-61655-2023

- Området är känsligt för förändring så som nybyggnation i öppna och synliga lägen.
- Området är känsligt för borttagande av odlingsbar mark.

Länsstyrelsen delar ovanstående bedömning. I frågan om odlingsmarken, sista punkten, anser dock Länsstyrelsen att planförslaget är tillräckligt anpassat. Länsstyrelsen bedömer samtidigt att det saknas underlag med redogörelse för hur tillkommande bebyggelse påverkar riksintresset och vad kommunen gjort för att undvika påtaglig skada på riksintresset i relation till de tre första punkterna ovan. Det går därför inte att utesluta att planförslaget innebär påtaglig skada. Till nästa skede behöver kommunen redovisa hur tillkommande bebyggelse är anpassad till terrängen och med tillräcklig hänsyn till befintlig växtlighet. Kommunen behöver även redovisa hur ny bebyggelse är placerad i förhållande till öppna och synliga lägen och till de ”känsligt visuella samband” som redovisas på s. 41 i miljökonsekvensbeskrivningen.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Trafikutredningen (AFRY 2022-12-13) anger att 1500 fordon kommer trafikera planområdet efter planens genomförande. Dagvattenutredningen (Geosigma 2023-10-09) anger dock inte vilken vägklass som har använts i StormTac-analysen. Detta kan ha betydelse för bedömning och möjliga åtgärder för att inte äventyra miljökvalitetsnormer i recipienten. Kommunen behöver säkerställa att rätt klassning används i analysen av föroreningsbelastningen.

Kommunen anger att en miljöteknisk markundersökning ska utföras inför nästa skede. Kommunen behöver beakta undersökningens resultat så att planerad markanvändning inte medför läckage av föroreningar till grundvatten- eller ytvattenrecipienterna. Se mer under rubriken *Förorenade områden*.

#### Strandskydd

Kommunen vill upphäva strandskyddet inom kvartersmark för hotell- och konferensändamål samt parkeringsändamål med stöd av 7 kap. 18 c §, punkt 1 miljöbalken (MB), dvs. att området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Därtill vill kommunen upphäva strandskydd för vattenområde W<sub>1</sub>.

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgör inte en typisk bostadsbebyggelse, utan har främst använts som hotell- och konferensverksamhet. Områden kring konferensanläggningar bör normalt kunna beträdas av allmänheten till skillnad från områden kring permanent bostadsbebyggelse. Utifrån planhandlingarna kan Länsstyrelsen inte se att området idag är ianspråktaget på ett sätt att allmänheten inte skulle ha möjlighet att till exempel passera/röra sig vid vattnet. Även om det främst är konferensbesökare som nyttjar området så innebär inte det att områdena kring byggnaderna är ianspråktagna på det sätt som särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c §, punkt 1 MB avser. Det framgår heller inte på vilket sätt

**SAMRÅDSYTTRANDE****Datum**  
2024-02-12**Beteckning**  
402-61655-2023

och i vilken omfattning området skulle vara instängslat såsom kommunen anger i planbeskrivningen.

Vidare framgår det av planhandlingarna att området har höga naturvärden kopplat till de skyddsvärda träden. Trots att kommunen genom planbestämmelser avser att skydda skyddsvärda träd och hindra ytterligare bebyggelse, innebär upphävandet av strandskyddet att skyddet för naturmiljön kommer att försvagas.

Om kommunen vill upphäva strandskyddet enligt planförslaget behöver ni antingen tydligare motivera särskilt skäl för upphävande, eller justera plankartan så att ni inte behöver upphäva strandskyddet. Gällande befintlig parkeringsplats och yta med upplag anser dock Länsstyrelsen att områdena redan kan ha ianspråktagits på ett sätt som saknar betydelse för strandskyddets syften.

I vattenområdet finns idag en brygganläggning som troligtvis har uppförts redan innan strandskyddets införande. Vid bryggan ligger dock två bastuflottar förankrade och som uppfördes någon gång mellan 2017–2019. Det framgår dock inte om dispens beviljats för dessa. Utöver området för själva brygganläggningen vill kommunen upphäva strandskydd för ett större vattenområde runt den aktuella brygganläggningen. En brygga ianspråk tar endast den yta som bryggan upptar i vattenområdet, men inte ett större område i vattnet än så. Länsstyrelsen bedömer att upphävande av strandskydd i vattenområdet W<sub>1</sub> är för generöst tilltaget och därför behöver kommunen begränsa ytan för upphävande. Vi bedömer vidare att det begränsade området som befintlig brygga upptar bör vara så pass ianspråktaget att det finns grund att upphäva strandskyddet enligt punkt 1.

I Fördjupad översiktsplan för landsbygden, antagen 2017, pekar kommunen ut Tammsvik som område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS). Syftet är att utveckla området för turism- och besöksnäring. Länsstyrelsen har i granskningsyttrandet över den fördjupade översiktsplanen framfört att det saknas motiv till att redovisa LIS-områden i närheten av tätorterna Bro och Kungsängen. Enligt strandskyddsbestämmelserna i MB gäller restriktivitet när kommuner pekar ut och åberopar LIS-områden för upphävande av strandskyddet runt bland annat Mälaren och i områden med starkt bebyggelsetryck. Planområdet ingår också i riksintresset enligt 4 kap. 1–2 §§ MB för Mälaren med öar och strandområden och omfattas delvis av utvidgat strandskydd. Att området hyser höga naturvärden förstärker bilden av området har stor betydelse för strandskyddets syften. Mot bakgrund av ovanstående bedömer Länsstyrelsen att tillämpning av bestämmelser kring landsbygdsutveckling i strandnära läge inte är applicerbart för aktuellt område.

**Hälsa och säkerhet*****Förorenade områden***

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att en miljöteknisk markundersökning behöver utföras tills nästa skede.

**SAMRÅDSYTTRANDE**Datum  
2024-02-12Beteckning  
402-61655-2023

Utifrån resultaten av undersökningar behöver kommunen säkerställa att planerad markanvändning inte medför någon risk för människors hälsa.

I planbeskrivningen behöver kommunen tydligt redovisa sina egna bedömningar och ställningstagande utifrån genomförda undersökningar.

Kommunen behöver även vid behov redovisa förslag på åtgärder i planbeskrivningen samt om möjligt reglera åtgärder med planbestämmelser.

***Geotekniska risker***

Inom planområdet finns akksamhetsområden enligt SGU:s kartering över förutsättningar för skred i finkornig jordart. Det förekommer både strandnära akksamhetsområden och akksamhetsområden baserad på lutning och jordart. Kommunen behöver säkerställa markens stabilitet utifrån den markanvändning som planförslaget tillåter. Kommunen behöver också säkerställa stabiliteten utifrån ett förändrat klimat med exempelvis höjda vattennivåer i Mälaren samt utifrån risken för erosion. Om åtgärder är nödvändiga för att säkerställa stabiliteten behöver de tydligt framgå av planhandlingarna och om möjligt ska åtgärderna även finnas med i plankartan. För mer vägledning kring hur geotekniska frågor kan hanteras i planprocessen, se SGI:s vägledning [Geoteknisk säkerhet i kommunal planering - SGI](#).

***Risk för översvämning***

Planområdet kan vara utsatt för både risk för översvämning till följd av skyfall och på grund av planområdets närhet till Mälaren. Kommunen behöver utreda riskerna med översvämning och reglera eventuella åtgärder i plankartan. Länsstyrelsen anser att ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt behöver placeras ovan nivån + 2,7 m (RH2000) på grund av risken för översvämning vid Mälaren. För att hantera risken för översvämning till följd av skyfall anser Länsstyrelsen att ny bebyggelse ska planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid ett 100-årsregn med klimatfaktor. För mer information se [Länsstyrelsens rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall](#) samt [Länsstyrelsens rekommendation för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse vid Mälaren med hänsyn till risken för översvämning](#).

**Råd om tillämpning av 2 kap. PBL****Jordbruksmark**

Som framgår av planhandlingarna finns ett registerblock för jordbruksmark i området längst i nordväst där ny vägdragning till området möjliggörs genom planförslaget. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att påverkan på jordbruksmarken kan betraktas som marginell med hänvisning till markens storlek och att behovet inte kan tillgodoses på annat sätt genom att annan mark används.

**SAMRÅDSYTTRANDE**Datum  
2024-02-12Beteckning  
402-61655-2023

Länsstyrelsen konstaterar vidare att ett område om ca 1,3 hektar längst i nordöstra delen av planområdet är öppet, och tycks skötas genom putsning eller slåtter. Området finns med i den äldre åkermarksgraderingen från 1976. Området skulle kunna betraktas som jordbruksmark, även om den sannolikt legat i träda en längre period. Markens brukningsvärde är tveksamt, men svårbedömt. Även om Länsstyrelsens preliminära bedömning är att det inte är troligt att marken är att se som brukningsvärd jordbruksmark enligt 3 kap. 4 § miljöbalken bör kommunen redovisa sin egen bedömning i planbeskrivningen.

**Regional grönstruktur**

Kommunens fördjupade översiktsplan för landsbygden anger att sammanhängande grönområden i området ska bevaras och inte fragmentisera landskapet eftersom Ådöhalvön fungerar som en regional grönkil. I FÖP:en föreslår kommunen att ett 10-tal bostäder skulle kunna tillkomma vid Tammsvik. Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget saknar stöd i FÖP:en eftersom detaljplanen medger ca 140 bostäder.

Varje ingrepp i en grön kil kan medföra att kilens totala funktioner försvagas. Länsstyrelsen anser att kommunen särskilt bör redogöra för planförslagets konsekvenser för grönkilens ekologiska funktioner utifrån påverkan på, och skyddsåtgärder för, skyddade arter. Kommunen bör också se över om det går att genomföra åtgärder som minskar påverkan på grönkilens funktioner, inklusive kumulativa effekter.

**Friluftsliv**

Planområdet ingår i det större geografiska området Mälaren med öar och strandområden som i sin helhet är av riksintresse och skyddas genom hushållningsbestämmelserna i 4 kap. 1-2 §§ MB. Bestämmelserna anger att områdets natur- och kulturvärden inte får skadas påtagligt av exploateringsföretag och att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Kommunen bedömer i planförslaget att riksintresset inte påverkas negativt, då utvecklingen som planförslaget möjliggör för är en komplettering av befintlig användning som konferensanläggning. Kommunen bedömer att den nya bebyggelsen inte antas inkräkta på rekreativsmöjligheter i området, då planområdet generellt inte nyttjas till rekreation annat än vid konferensanläggningen.

Platsen är genom natur- och kulturmiljön känslig och om området bebyggs leder det sannolikt till ökad användning av området till just friluftsliv. Ökad biltrafik till och förbi området medför buller som påverkar områdets upplevelse och möjlighet till orörd natur och friluftsliv. Kommunen bör komplettera planhandlingarna med en analys av hur området kan bidra till utveckling av ett hållbart, tillgängligt

**SAMRÅDSYTTRANDE**Datum  
2024-02-12Beteckning  
402-61655-2023

friluftsliv där både den biologiska mångfalden och grönstrukturen kan skapa värde för boende samt besökare, naturen och samhället i stort. Utan en sådan analys riskerar det ökande antalet besökare medföra slitage och områdets potentiella utveckling som friluftsområde gå förlorad.

**Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet****Artskydd**

Inom planområdet förekommer flera fridlysta arter (både nationellt skyddade och så kallade EU-skyddade arter/fåglar). Kommunen behöver bedöma/utreda huruvida genomförande av detaljplanen kommer att utlösa förbuden i artskyddsförordningen. Bedömningen behöver göras för varje fridlyst art som detaljplanens genomförande kan påverka.

*Fladdermöss*

I planhandlingarna framgår att tvingande skyddsåtgärder behövs för att förhindra att förbud enligt artskyddsförordningen utlöses för de fladdermusarter som förekommer inom planområdet. För att åtgärderna ska ses som skyddsåtgärder behöver dessa genomföras och vara verksamma innan planen genomförs. Detta för att undvika negativ påverkan på fladdermössens livsmiljöer. Enligt framtagna artskyddsutredning för fladdermöss (Ekologigruppen, 2022-05-30) rör det sig framför allt om habitatförstärkande åtgärder i kvarvarande naturmark, nyskapande av brynmiljöer samt anpassning av belysning intill bebyggelse och vägar. Länsstyrelsens bedömer att skyddsåtgärderna behöver vara specifika och gå att följa upp. Av planbeskrivningen bör det tydligt framgå var en skyddsåtgärd ska utföras och i vilken omfattning åtgärden är nödvändig. Förslag på skyddsåtgärder kan behöva specificeras. Kommunen anger att en belysningsplan ska tas fram till granskningskedet. Innan en belysningsplan tagits fram är det inte möjligt för Länsstyrelsen att bedöma hur planens belysning kommer att påverka fladdermössen inom planområdet och hur/om genomförandet av detaljplanen kommer att utlösa förbuden i artskyddsförordningen.

Vidare framgår det i planbeskrivningen att det bor fladdermöss i ett av de befintliga husen, i sydvästra delen av planområdet. Kommunen anger att detta hus kommer att rivras i och med genomförandet av detaljplanen. För att inte utlösa förbud i artskyddsförordningen anger kommunen att en flytt ska göras av fladdermössen till befintliga byggnader som ska bevaras. Kommunen anger att de kommer att undersöka vidare nödvändiga åtgärder för att säkerställa en god ny livsmiljö för fladdermössen till granskningskedet. Det framgår inte i underlaget att det rör sig om en konstaterad fladdermuskoloni, vilken art det rör sig om samt hur många fladdermöss som nyttjar byggnaden. Kommunen behöver därför utreda detta vidare. I artskyddsutredningen för fladdermöss är byggnaden dock utmärkt som "sannolik koloniplats" vilket enligt Länsstyrelsen tyder/pekar på att huset nyttjas som fortplantningslokal.

Kommunen har vidare inte angett hur fladdermuskolonin ska flyttas.

Länsstyrelsen bedömer att detta kan vara svårt. En eventuell fångst och flytt

**SAMRÅDSYTTRANDE**Datum  
2024-02-12Beteckning  
402-61655-2023

kräver dispens från artskyddsförordningen. Själva fortplantningslokalen (kolonin där honorna föder sina ungar) är i sig inte skyddad, men fortplantningslokalen som funktion är skyddad (dvs. artens kontinuerliga ekologiska funktion får inte påverkas). För att åtgärden ska vara möjlig kräver detta att de tillskapade koloniplatsernas funktion kan garanteras redan innan genomförandet. Det betyder att fladdermössen själva väljer att nyttja dessa. Om det inte går att garantera de nya tillskapade koloniplatserna, är den äldre fortplantningslokalens funktion fortfarande skyddad. Rivning av byggnaden blir då förbjuden enligt artskyddsförordningen. Länsstyrelsen bedömer också att det är svårt att ersätta en byggnad som idag nyttjas som fortplantningslokal (koloniplats) med fladdermusholkar. Utöver ovanstående vill Länsstyrelsen även framföra att åtgärder runt en aktuell koloni kan vara förbjudna, såsom uppförande av ny belysning. Detta om åtgärderna påverkar lokalens funktion som fortplantningsområde.

*Fåglar*

Kommunen har genomfört en förenklad revirkartering (Ekologigruppen, 2021-09-03). Aktuell revirkartering baseras på tre fältbesök 2021 och ett fältbesök 2020. Dessutom har ytterligare ett fältbesök utförts 2020, men då under dagtid i samband med inmätning av träd. Revirkarteringen har därmed en viss grad av osäkerhet.

Gällande fåglar behöver kommunen utreda/bedöma huruvida detaljplanen är förenlig med artskyddsförordningen för varje enskild fågelart och om eventuella skyddsåtgärder är nödvändiga för att inte utlösa förbuden. All störning av fåglar är dock inte förbjuden, utan bara om det innebär en påverkan på populationsnivå (lokalt/regionalt/nationellt). Även om alla fågelarter omfattas av artskyddsförordningen bör dock rödlistade arter, arter listade i bilaga 1 till fågeldirektivet, samt arter med minskande lokal populationstrend prioriteras vid dessa bedömningar.

**Tidpunkt för naturvärdesinventering**

Vid framtagandet av naturvärdesinventeringen (Ekologigruppen, 2021-01-19) besöktes området under november månad. Artvärden på land är framför allt bedömda utifrån förekomster av kärlväxter, mossor, lavar, svampar och kläckhål av vedlevande insekter. Den sena inventeringsperioden kan dock ha medfört att det inte gick att inventera flera naturvårdsarter bland kärlväxter, fåglar och friflygande insekter. Även om naturvärdesinventeringen på land bedöms som säker enligt kommunen, kan den sena inventeringsperioden bidragit till att flera naturvårdsarter (även fridlysta arter) kan ha missats. Med hänsyn till att flera arter kan ha missats bör kommunen genomföra ytterligare en inventering under lämplig tidpunkt på året.

**Biotopskydd**

Länsstyrelsen ser positivt på att alléträden i äppelparken skyddas genom planbestämmelser som reglerar att träd enbart får fällas vid sjukdom eller fara för

**SAMRÅDSYTTRANDE****Datum**  
2024-02-12**Beteckning**  
402-61655-2023

säkerhet. Vidare finns inom planområdet en allé med popplar samt en allé med tysklönnar och björk. Åtgärder som kan skada dessa alléer är förbjudna och kräver dispens från det generella biotopskyddet. Kommunen bör förtydliga om planförslaget påverkar alléerna. Vid behov bör kommunen säkerställa bevarandet av träden genom ett skydd för dessa i plankartan.

**Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet, men eftersom det finns mycket fornlämningar i närområdet skulle det kunna finnas okända fornlämningar i planområdet. Kommunen behöver därför utreda planområdet arkeologiskt för att fastställa om fornlämning finns eller inte enligt 2 kap. kulturmiljölagen.

**Formaliafrågor****Skydds- och varsamhetsbestämmelser**

Länsstyrelser anser att det är positivt att de äldre byggnaderna försetts med skydds- och varsamhetsbestämmelser ( $q_1$  och  $k_1$ ) i plankartan. Båda bestämmelserna anger dock att befintliga karaktärer ska bevaras/bibehållas på ett liknande sätt. Nuvarande formuleringar motsvarar det generella kravet som anges för all typ av bebyggelse i 8 kap. 17 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att gå in på Boverkets Kunskapsbank där information finns om skydds- och varsamhetsbestämmelser.

**Medverkande i beslutet**

Beslutet har fattats av enhetschef Tatjana Joksimović med planhandläggare Jakob Sahlén som föredragande. I den slutliga handläggningen har samordnare Lisa Palmér medverkat.

**Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter**

Information om hur vi hanterar dessa finns på [www.lansstyrelsen.se/dataskydd](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd)