



Översiktskarta med planområdet markerat.

2023-10-24
KS 19/0695
SAMRÅDSHANDLING

Planbeskrivning

Detaljplan för

Tammsvik (Brunnsvik 1:4) nr 2203

Bro Upplands-Bro kommun

Utökad förfarande upprättad enligt PBL 2010:900,
i lydelse efter den 1 januari 2015



**UPPLANDS-BRO
KOMMUN**

Samhällsbyggnadskontoret

Ärendesinformation

Upplands-Bro kommun

Detaljplan för Tammsvik (Brunnsvik 1:4)

Diarienummer: KS 19/0695

Påbörjades: 2020-05-27, enligt beslut i Samhällsbyggnadsutskottet 2020-05-27 §24



Information om detaljplanen och detaljplaneprocessen

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är en handling som består av en plankarta och planbeskrivning vilka reglerar och beskriver kommunens användning av mark- och vattenområden. Detaljplanen redovisar allmänna platser, kvartersmark samt vattenområden och gränserna för dessa.

Så läser du detaljplanen

Detaljplanen utgörs av en plankarta med tillhörande planbeskrivning. Plankartan är juridiskt bindande och reglerar användningen av mark- och vattenområden genom olika planbestämmelser. Planbeskrivningen är vägledande och förklarar detaljplanens syfte, förutsättningarna för planläggningen och hur planen är avsedd att genomföras.

Var är vi nu?



Detaljplanen befinner sig just nu i samrådsskedet. I detta skede får remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda får ta del av förslaget och komma med synpunkter. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där synpunkter som framförts under samrådet redovisas. Planförslaget kan komma att justeras och kompletteras vid behov innan ett granskningsförslag upprättas.

Samrådet pågår mellan **måndag den 11 december 2023** till och med **fredag den 2 februari 2024**. Förslaget är utställt i kommunhuset i Kungsängens centrum samt i Brohuset i Bro centrum. Handlingarna finns också på kommunens webbplats www.upplands-bro.se/dptammsvik. Samrådshandlingar på papper kan beställas från kommunen.

Hur kan du framföra dina synpunkter?

Synpunkter på förslaget ska **senast fredag den 2 februari 2024** skriftligen framföras till: Upplands-Bro kommun, Kommunstyrelsen, 196 81 Kungsängen eller via e-post: kommunstyrelsen@upplands-bro.se. Ange diarienummer KS 19/0695 namn, adress och eventuell fastighetsbeteckning.

Sammanfattning av planförslaget

Nedan följer en sammanfattning av planförslaget och dess intentioner gällande planområdets utformning, funktion och användning.

Befintlig miljö

Planområdet omges av åkermark samt skogspartier och angränsar till Mälaren. Planområdet består av två karaktäriserande delar, den södra delen där konferensanläggningen och dess tillhörande bebyggelse är belägen och den norra delen som är oexploaterad och består av skogspartier med en mer skiftande topografi.

En viktig del av detaljplanarbetet har varit att anpassa den nya bebyggelsen till natur- och kulturmiljön i området. Planområdet präglas av höga naturvärden på flera platser och det finns även skyddade djurarter, så som fladdermöss i området. Kulturmiljön i området karaktäriseras främst av bebyggelse med lantlig karaktär samt de omgivande vyerna mot åkermarkerna runt omkring planområdet.

Planförslagets anpassning till den befintliga natur- och kulturmiljön har skett genom avvägningar för att skona natur- och kulturmiljöns värden både gestaltningsmässigt och exploateringsmässigt. I det norra området anpassas bebyggelsen bland annat till sitt utseende, skala och placering för att spegla naturmiljön och topografin samt för att minska intrycket från omgivande åkermark. I det södra området riktas fokus mot att den nya bebyggelsen ska komplettera den befintliga bebyggelsen som finns på platsen idag. Detta bland annat genom bebyggelsens placering, kulörval och skalor. De byggnader som är mest värdefulla ur kulturmiljöaspekt skyddas genom bestämmelser i plankartan.

Områden med höga naturvärden lämnas oexploaterade och träd som är värdefulla sparas genom bestämmelser i plankartan. För fladdermössen som är den djurarten som har skydd enligt artskyddsförordningen kommer passager och alternativa boplatser inom planområdet ordnas. I vilken omfattning och form kommer undersökas till granskningsskedet.

Allmän plats

Detaljplanen föreslås möjliggöra för ny vägdragning i området betecknad GATA, för att koppla samman det norra och södra området, men även för att skapa en in- och utfart från det norra området mot Ådövägen. Gångvägar (GÅNG) som kopplar samman konferensanläggningen med den föreslagna äppelparken och vidare mot de nya radhusen föreslås i det södra området. Mellan det norra och södra området föreslås också en gångväg som kopplar samman dessa områden.

Denna gångväg följer samma sträckning som befintlig grusväg. En stor del av planområdet föreslås bestå i sitt nuvarande tillstånd som naturområde, dessa områden betecknas som NATUR.

Plats för parkeringar (P) föreslås i södra delen av planområdet för att komplettera konferensområdets användning men även för att möjliggöra för parkeringar för de nya bostadshusen.

Samtliga allmänna platser föreslås ha enskilt huvudmannaskap.

Huvudmannaskap

Det är enskilt huvudmannaskap för allmän plats (GATA, GÅNG och NATUR).

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag detaljplanen får laga kraft.

Kvartersmark

Detaljplanen föreslås möjliggöra för bostäder (B) och konferensanläggning (O₁). Fastigheten Brunnsvik 1:4 föreslås kompletteras med 140 enbostadshus i olika former förlagda i det södra och norra området.

I södra delen av planområdet föreslås nya rad- och kedjehus, vilket innebär att fyra befintliga byggnader rivs och ersätts med bostadsbebyggelse eller gata. I bostadsområdet i södra delen skapas möjligheter till gemensamma innergårdar med cykel- och avfallshus samt lekplats. Konferensområdet kompletteras med en ny byggnad och en tillbyggnad på den så kallade "vita villan" som är belägen närmast vattnet. Den äldre äppelparken som föreslås återställas ingår i användningen O₁, då denna huvudsakligen kommer nyttjas av gästerna till konferensanläggningen. Ur kulturvårdessynpunkt skyddas särskilt värdefulla byggnader genom bestämmelser i plankartan.

Det norra området föreslås möjliggöra för blandade bostadstyper i form av kedjehus, radhus, parhus och friliggande villor på naturtomter.

Vattenområde

En del av fastigheten Brunnsvik 1:4 består av vattenområde, där det idag finns en T-formad brygga för bad. Denna brygga föreslås bestå och beteckas som W₁.

Innehållsförteckning

Sammanfattning av planförslaget	4
Befintlig miljö	4
Allmän plats	4
Kvartersmark	5
Vattenområde	5
Handlingar	8
Planhandlingar	8
Övriga handlingar	8
Planens bakgrund, syfte och huvuddrag	8
Bakgrund	8
Planens syfte	8
Huvuddrag	8
Planprocessen	9
Planförfarande och handläggning av detaljplan	9
Preliminär tidplan	10
Planuppdrag	10
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken	10
Hushållning med mark- och vattenområden	10
Påverkan på riksintressen	13
Miljökvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden	14
Undersökning om betydande miljöpåverkan	17
Plandata	18
Läge och areal	18
Gällande planer och tidigare ställningstaganden	19
Riksintresse	19
Strandskydd	19

Vattenskyddsområde	21
Regionala planer och program	22
Kommunala planer och program	23
Förutsättningar och planförslag	26
Natur	26
Bebyggelseområden	37
Upphävande av strandskydd	57
Trafik och kommunikationer	64
Störningar och risker	68
Teknisk försörjning	73
Dagvatten	73
Vatten och avlopp	75
El, tele, bredband	75
Avfall	75
Konsekvenser av planens genomförande	76
Miljökonsekvenser	76
Ekonomiska konsekvenser	76
Sociala konsekvenser	76
Barnkonsekvenser	77
Genomförande	77
Organisatoriska frågor	77
Fastighetsrättsliga frågor	79
Tekniska frågor	81
Ekonomiska frågor	82
Administrativa frågor	83

Handlingar

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser i skala 1:2000, 2023-10-24

Denna planbeskrivning, 2023-10-24

Illustrationsplan, ETTELVA Arkitekter, 2023-10-13

Gestaltningsprogram, ETTELVA Arkitekter, 2023-10-13

Fastighetsförteckning, 2023-10-13

Miljökonsekvensbeskrivning, AFRY, 2023-10-09

Övriga handlingar

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2022-07-29

Trafikutredning, AFRY, 2022-12-13

Naturvärdesinventering, Ekologigruppen, 2021-01-19

Artskyddsutredning fladdermöss vid Tammsvik, Ekologigruppen, 2022-05-30

Kulturmiljöutredning, WSP, februari 2021

Fågelinventering, Ekologigruppen, 2021-09-01

Dagvattenutredning, Geosigma AB, 2021-10-05

Geoteknisk utredning, Geosigma AB, 2021-09-17

Markteknisk undersökning, Geosigma AB, 2021-09-17

Planens bakgrund, syfte och huvuddrag

Bakgrund

I slutet av 2019 lämnade fastighetsägaren för Brunnsvik 1:4 in en ansökan om planbesked i syfte att undersöka möjligheten att utveckla området kring konferensområdet Tammsvik med en utökad hotell- och spaverksamhet samt bostadsbebyggelse och viss samhällsservice. Planuppdrag gavs år 2020.

Planens syfte

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.

Huvuddrag

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 140 bostäder i planområdet där bebyggelsen tillåts uppföras i två våningar. Ny vägdragning till området möjliggörs också genom planförslaget.

Placeringen av bebyggelsen sker med hänsyn till topografiska förhållanden samt befintliga natur- och kulturvärden. Detta genom att bland annat anpassa byggnadernas placering till topografin i området, genom att undvika bebyggelse på högt naturvärdesklassade områden, skapa passager för fladdermössen samt genom att anpassa bebyggelsen till landsbygdens byggnadstraditioner genom val av naturnära och lantliga fasadmaterier och kulörer. De byggnader som är särskilt utpekade i kulturmiljöutredning skyddas mot rivning och förändring.

Planområdet består av bebyggelse som är koncentrerad till planområdets södra och norra delar. Nedan följer huvuddragen för dessa delar av planområdet.

Södra området

Planområdets södra del består av konferensområdet, där det förutom utveckling av konferensområdet, möjliggörs för uppförande av radhuslängor och kedjehus. Totalt möjliggörs det för 47 radhus och 11 kedjehus i området.

Gemensamma parkeringsplatser tillskapas för konferensanläggningen, dessa är förlagda både inom och i anslutning till verksamheten. För radhusen tillskapas gemensamma parkeringsplatser, för de övriga hustyperna sker parkering på egen tomt. Mellan bostäderna och konferensanläggningen föreslås även den tidigare äppelparken återskapas.

Norra området

I planområdets norra del möjliggörs för 17 fristående villor, 25 kedjehus, 11 parhus samt 18 radhus. Parkeringsplats anordnas på egen tomt för samtliga hustyper, men en gemensam parkeringsplats föreslås i norra del av norra området.

Planprocessen

Planförfarande och handläggning av detaljplan

Detaljplanarbetet inleddes 2020 och handläggs enligt plan- och bygglagen i lydelse efter den 1 januari 2015. Handläggning av detaljplanen sker med utökad förfarande.

Preliminär tidplan

Händelse	Tidpunkt
Samrådsbeslut (SBU)	Kvartal 4, 2023
Samrådstid	Kvartal 4, 2023
Beslut om granskning (KS)	Kvartal 4, 2024
Granskningstid	Kvartal 1, 2025
Antagande (KF)	Kvartal 2, 2025

Planuppdrag

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).

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med miljöbalkens (MB) tredje kapitel avseende lämplig användning av mark och vatten samt femte kapitlet angående miljö kvalitetsnormer. Planförslaget bedöms vidare inte påverka riksintressena enligt fjärde kapitlet i miljöbalken.

Hushållning med mark- och vattenområden

Mark- och vattenområden ska enligt miljöbalken användas för det ändamål som området är mest lämpat för, med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företrädare ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planförslagets negativa konsekvenser består främst i att naturmark som idag inte är exploaterad tas i anspråk för ny bebyggelse samt att en liten del jordbruksmark i området till viss del blir inskränkt av föreslagen ny väg.

Positiva konsekvenser av planförslaget innefattar att området blir en del av det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp, vilket skapar möjligheter för att stärka det kommunala infrastrukturen. Den nya bebyggelsen som föreslås kan även bidra till att områdets kulturmiljö synliggörs i större utsträckning, genom att den nya bebyggelsen gestaltas på ett sätt som talar om områdets tidigare historia som agrar herrgårdsmiljö.

Jordbruks- och skogsmark

I miljöbalkens tredje kapitel och fjärde paragraf fastställs att jord- och skogsbruksmark är av nationell betydelse. Jordbruksmark som är "brukningsvärd" får 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. Skogsmark som har betydelse ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra ett rationellt skogsbruk.

Planförslaget innebär att en stor del tidigare oexploaterad skogsmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse samt att en mindre del jordbruksmark tas i anspråk för vägändamål.

Jordbruksmark

Planförslagets genomförande innebär att en liten del jordbruksmark tas i anspråk och används för att skapa vägområde. Denna jordbruksmark anses vara brukningsvärd då den används till odling. Vad som odlats har varierat genom åren, men säsongen 2023 odlades raps.

Vägen som föreslås anläggas över denna del av jordbruksmarken är nödvändig för att angöring till området ska kunna ske. Flera alternativ för vägdragning har undersökts under planarbetets gång. Dessa alternativ har undersökts för att undvika att jordbruksmarken tas i anspråk.

I ett tidigt skede har dessa alternativ förkastats då de bedömts ge upphov till negativa aspekter som bedömts som större än ianspråktagandet av jordbruksmarken som är förhållandevis liten. Alternativen förkastades med grunderna att särskilt värdefulla träd riskerade att försvinna samt att alternativen bedömdes bidra till en större trafikbelastningsproblematik på Ådövägen genom tillskapande av en fyrvägskorsning.

Andelen av jordbruksmarken som kommer tas i anspråk för vägen är cirka 0,2% av den totala arean. Med anledning av att behovet inte kan tillgodoses på annat sätt genom att annan mark används anses påverkan på jordbruksmarken som marginell.

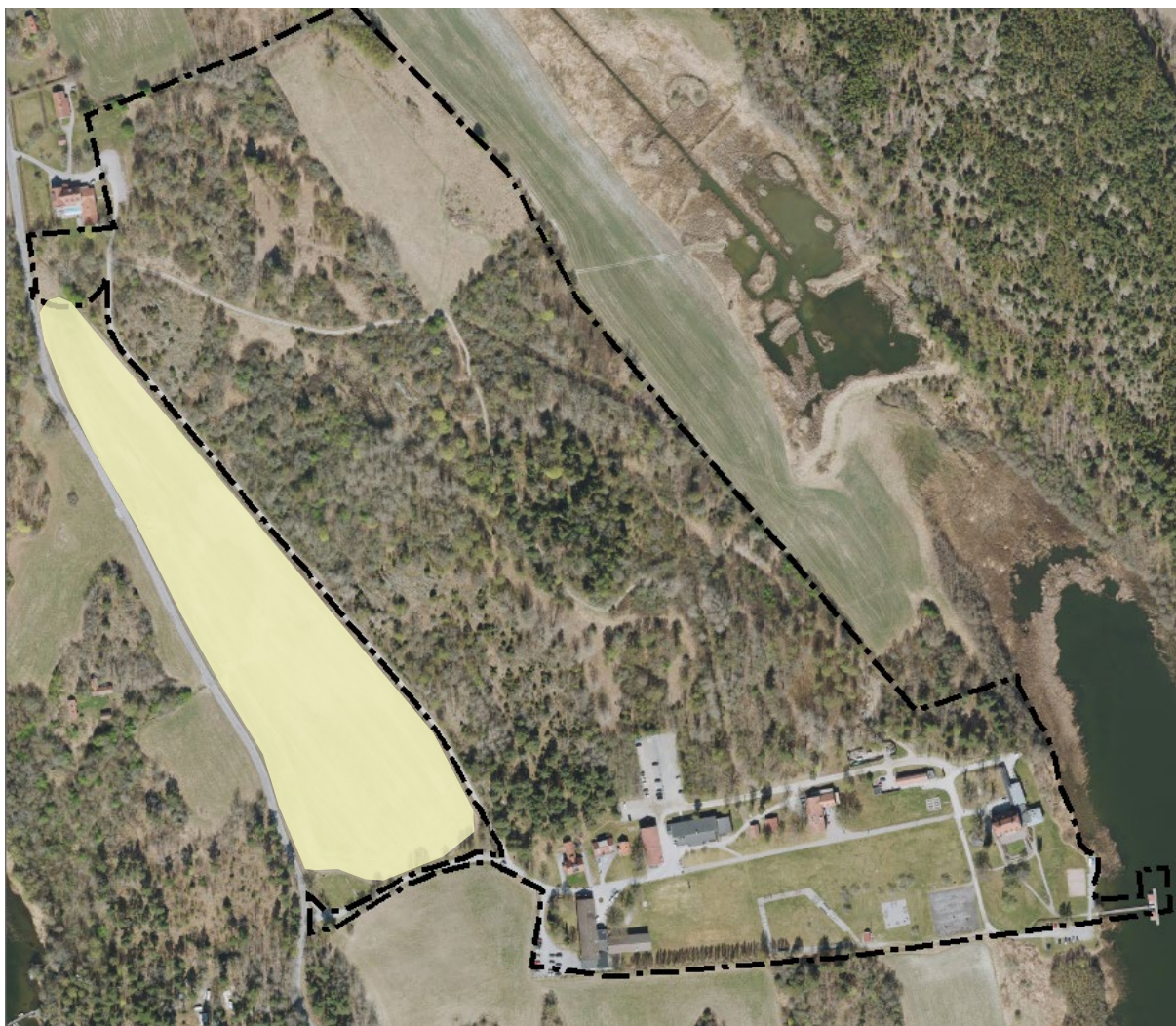


Bild som visar jordbruksmarken (gult fält) i förhållande till planområdet.



Bild som visar vägens dragning över jordbruksmarken (gult fält).

Skogsmark

Skogsmarken används idag inte för skogsbruk. Skogsmarken som försvinner i samband med exploateringen innebär att möjligheten att bruka skogen i framtiden försvinner. Skogsmarken har inte brukats tidigare och bedöms inte ha betydelse för ett rationellt skogsbruk och därmed heller inte för skogsnäringen. Exploateringen bedöms vara lämplig enligt 3 kap 4 § Miljöbalken.



Karta som visar skogs- eller naturmark som föreslås exploateras (lila fält) genom planförslaget.

Påverkan på riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § MB, riksintresse för Mälaren med öar och strandområden enligt 4 kap. 1,2 §§ MB samt riksintresse för yrkesfiske sjöar – Mälaren enligt 3 kap 5§ MB. Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena enligt 4 kap. miljöbalken.

Riksintresse för kulturmiljövård

Hela planområdet ingår i Låssas riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § MB. Södra delen av planområdet, där konferensanläggningen är belägen bedöms inte ha en stor koppling till riksintressets uttryck. Detta då Tammsvik med huvudbyggnad, park och övrig bebyggelse bedöms utgöra ett litet och väl avgränsat landskapsrum som inte omnämns i riksintressebeskrivningen. Inte heller Tammsviks samhörighet med herrgårdarna i omgivningen omnämns i riksintressebeskrivningen.

Den norra delen av planområdet som är en igenvuxen hagmark på en höjd och som omges av stora åkermarker, har under flera hundra år tillhört herrgården Säbyholm. Denna herrgård är ett uttalat uttryck för riksintresset vad gäller dess bebyggelse och park samt landskapsavsnitt. Motiveringstexten för riksintresset talar bland annat om det ”öppna sammanhängande odlingslandskapet i de lägre landskapspartierna”, som detta norra område bedöms utgöra en del av. Detta innebär att det norra området bedöms vara en del av ett uttryck för riksintresset. Riksintresset bedöms vara känslig för borttagande av uttryck och förändring, exempelvis nybyggnation, i öppna och synliga lägen.

Detaljplanen bedöms inte medföra påverkan på riksintresset, då bebyggelsen i det norra området passas in i terrängen och vidare omges av vegetation, vilket minskar intrycket som bebyggelsen har på sin omgivning. Detta medför även att de känsliga visuella sambanden bevaras då bebyggelsens synlighet minskas.

Riksintresse för rörligt friluftsliv

Hela planområdet berörs av riksintresset för Mälaren med öar och strandområden enligt 4 kap.1, 2 §§ MB. I detta riksintresse ska det rörliga friluftslivet och turismens intressen särskilt beaktas. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt, då utvecklingen som planförslaget möjliggör för är en komplettering av befintlig användning som konferensanläggning. Den nya bebyggelsen antas inte inkräkta på rekreativsmöjligheter i området, då planområdet generellt inte nyttjas till rekreation annat än vid konferensanläggningen.

Riksintresse för yrkesfiske

Vattenområdet som är beläget på planområdets sydöstra del berörs av riksintresse för yrkesfiske sjöar – Mälaren enligt 3 kap 5§ MB. Riksintresset för yrkesfiske bedöms inte påverkas av planförslaget då bryggorna som finns idag och kommer finnas kvar inte bedöms generera sådan mänsklig aktivitet att det fiske som pågår utanför viken påverkas negativt.

Miljökvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden

Vid detaljplanering ska hänsyn tas till gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft, vatten, buller och ekologiskt känsliga områden.

Utomhusluft

Det finns miljökvalitetsnormer för utomhusluften som gäller kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Ingen risk bedöms föreligga för att miljö kvalitetsnormer för utomhusluft ska överskridas i planområdet, då det rör sig om relativt öppen bebyggelse och öppna gaturum. Detta även på grund av att trafikmängderna i omgivningen efter exploatering bedöms som måttliga, till och med låga.

Enligt Östra Sveriges Luftförbunds luftföroreningskartor (juni 2023) överskrids inte partikel- eller kvävedioxidhalter. I dagsläget finns inga kända områden i Upplands-Bro kommun där miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids. Anledningen är att sådana områden präglas av höga trafikvolymmer i relativt slutna gaturum (alternativt tunnlar).

Vatten

Recipient för planområdets östra delar är Mälaren – Görväln och recipient för de västra delarna är Mälaren – Prästfjärden. Båda delavrinningsområdena har Norrström som huvudavrinningsområde. Norrström är Mälarens primära utlopp i Östersjön.

Recipient Mälaren-Görväln uppnår i dagsläget (oktober 2023) måttlig ekologisk status och ej god kemisk status medan recipient Mälaren – Prästfjärden uppnår god ekologisk status och ej god kemisk status. Ämnen som överskrider godkända gränsvärden i båda recipienter är antracen, naftalen, bly och blyföreningar, kadmium, perflouroktansulfonsyra (PFOS) och dess derivater, tributyltennföreningar, bromerad difenyleter och kvicksilver. Upplands-Bro kommun har satt kvalitetskravet att uppnå god kemisk ytvattenstatus till år 2027.

Bromerad difenyleter och kvicksilver faller båda under kategorin ”Undantag – Mindre stränga krav” i databasen VattenInformationssystem Sverige (VISS). Anledning till undantagsregeln är att de båda ämnena är luftburna och kan färdas långväga innan de nedfaller i bland annat mark och vattendrag och lagras i vävnader på djur. De nuvarande halterna får dock inte öka oavsett de mindre stränga kraven.

Dagvatten ska omhändertas lokalt innan det rinner vidare mot recipient. Förslagna dagvattenlösningar är genomsläpplig markbeläggning samt svackdiken och makadamdiken för att hantera dagvatten dels genom infiltration, dels genom fördröjning innan det rinner vidare mot recipient. För bättre rening kan dessa lösningar förse med dränering.

Den föroreningsberäkning som gjorts påvisar att en ökning av föroreningshalter för fosfor, kväve, bly, koppar, zink, kadmium, krom, nickel och suspenderad substans kommer ske om detaljplanen genomförs utan åtgärdsförslag. Om åtgärdsförslagen genomförs ses en minskning av samtliga undersökta föroreningshalter jämfört med dagsläget. När det gäller den totala

årsbelastningen, visar föroreningsberäkningen att de flesta ämnen behåller sin nuvarande belastningsmängd. Flera av ämnena minskar sett till dagslägets belastningsmängd.

Ämne	Enhet	Befintlig markanvändning	Planerad markanvändning	Planerad markanvändning efter rening
Fosfor	µg/l	73	120	44
Kväve	µg/l	890	1100	310
Bly	µg/l	3,4	6,3	0,95
Koppar	µg/l	9,1	15	4
Zink	µg/l	18	39	5
Kadmium	µg/l	0,2	0,3	0,1
Krom	µg/l	3	5	2
Nickel	µg/l	3	5	2
Kvicksilver	µg/l	0,02	0,02	0,01
Suspenderad substans	µg/l	26 000	40 000	6500
Antracen	µg/l	0,007	0,007	0,004
PBDE 47	µg/l	0,0002	0,0002	0,0001
Tributyltenn	µg/l	0,002	0,002	0,001

Föroreningshalter från samtliga delområden. Röd text indikerar att halten överstiger den befintliga, grön text indikerar att halten understiger eller är lika med den befintliga. Geosigma 2021.

Ämne	Enhet	Befintlig markanvändning	Planerad markanvändning	Planerad markanvändning efter rening
Fosfor	Kg/år	3	6	3
Kväve	Kg/år	32	52	20
Bly	Kg/år	0,1	0,3	0,1
Koppar	Kg/år	0,3	0,7	0,3
Zink	Kg/år	0,6	1,8	0,4
Kadmium	Kg/år	0,008	0,015	0,004
Krom	Kg/år	0,1	0,2	0,1
Nickel	Kg/år	0,1	0,3	0,1
Kvicksilver	Kg/år	0,001	0,001	0,001
Suspenderad substans	Kg/år	920	1900	560
Antracen	Kg/år	0,0002	0,0003	0,0002
PBDE 47	Kg/år	0,000005	0,000008	0,000005
Tributyltenn	Kg/år	0,0001	0,0001	0

Årlig belastning för samtliga delområden. Röd text indikerar att halten överstiger den befintliga, grön text indikerar att halten understiger eller är lika med den befintliga. Geosigma 2021.

Genomförandet av föreslagna dagvattenlösningar är centralt för att minska risken att recipienterna påverkas negativt av planförslaget. Planförslaget med dess föreslagna dagvattenhantering bedöms inte inverka på möjligheten att nå

miljökvalitetsnormerna för recipienten. Miljökvalitetsnormerna anses därmed klaras.

Buller

Vid detaljplanering ska hänsyn tas till gällande miljökvalitetsnorm för buller. Normen uttrycks enligt följande: ”det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa”. När strävan att undvika skadliga effekter på människors hälsa uppnåtts anses normen vara efterföljd.

Planområdet är inte beläget i närheten av större vägar eller järnväg och bedöms i dagsläget inte vara ett bullerstört område. Det finns inte heller några större industrier inom området eller i områdets närhet. Den existerande verksamheten i form av konferens- och hotellanläggning genererar en del tyngre trafik i form av lastbilar och varuleveranser. Under byggnationstid kommer arbetet att medföra ökade bullernivåer i området och den färdiga utbyggnaden av planförslaget kommer resultera i en ökad trafikmängd inom planområdet. Antalet ny bebyggelse i form av bostäder ökar också, vilket i sin tur genererar mer trafik inom och till området. En initial bedömning är dock att det rör sig om försumbara nivåer och som preliminärt inte bedöms utgöra skäl till vidare utredning.

Ekologiskt känsliga områden

I Upplands-Bro kommun finns ett antal ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO) som ofta sammanfaller med områden av riksintresse för natur- och kulturminnesvård eller friluftsliv. Enligt 3 kap, 3 § Miljöbalken ska mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Kvistabergsviken som delvis ingår i planområdet, utgör ett så kallat ESKO-område, det vill säga strandnära områden med höga naturvärden och stor betydelse för biologisk mångfald. Vattenkvaliteten i Kvistabergsviken bedöms inte påverkas negativt av planförslaget vid genomförandet av ovan nämnda dagvattenlösningar och övriga åtgärder inom planförslaget. Då nya bryggor ej förslås anläggas, ökar inte någon aktivitet så som muddring i viken.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts av kommunens sakkunniga tjänstemän utifrån tillgängligt kunskapsunderlag. Upplands-Bro kommun konstaterar i sin undersökning om betydande miljöpåverkan att genomförandet av detaljplanen för Tammsvik (Brunnsvik 1:4) medför risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning ska genomföras samt en MKB upprättas.

Ställningstagandet grundar sig i områdets omfattande natur- och kulturvärden samt att en stor del oexploaterad mark kommer tas i anspråk. Området ingår i riksintresse för kulturmiljövården där öppna landsskapsstråk och värdefulla uttryck så som agrar byggnation ses som viktiga aspekter för riksintresset. Vidare ingår området i riksintresse för friluftslivet och innefattar flera höga naturvärdesklasser där flertalet skyddade djur- och växtarter finns, bland annat fladdermöss och skyddsvärda träd. En liten del jordbruksmark kommer tas i anspråk genom planförslaget och planområdet angränsar mot Mälaren där dagvattenfrågan och den känsliga strandmiljön blir särskilt viktig att uppmärksamma. Samtliga aspekter bedöms kunna påverkas av detaljplaneförslaget.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i frågan utifrån det skriftliga samråd som genomförts avseende undersökningen om betydande miljöpåverkan samt avgränsningen av miljökonsekvensbeskrivningen 2022-10-17.

Kommunen föreslår att miljökonsekvensbeskrivningen fokuserar på att beskriva miljökonsekvenser gällande naturmiljö, kulturmiljö, vattenmiljö, naturresurser, påverkan under byggtiden och kumulativa effekter. Påverkansområdet föreslås vara den samma som planområdet och 2040 används som prognosår. Länsstyrelsen instämmer i kommunens förslag till avgränsning av miljökonsekvensbeskrivningen, men anser att områdets geografiska utbredning kan behöva vidgas i frågor rörande riksintresset för kulturmiljövård.

Kommunens bedömning gällande om en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska tillgängliggöras för allmänheten. Kommunstyrelsen har beslutat (genom delegationsbeslut) att planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är ca 29 ha stort och är beläget på den norra delen av Ådöhalvön, cirka 3 km sydväst från Bro tätort. Planområdet avgränsas mot åkermark och vatten i öster, mot åker- och skogsmark i norr och mot åkermark till väst och syd.

Markägoförhållanden

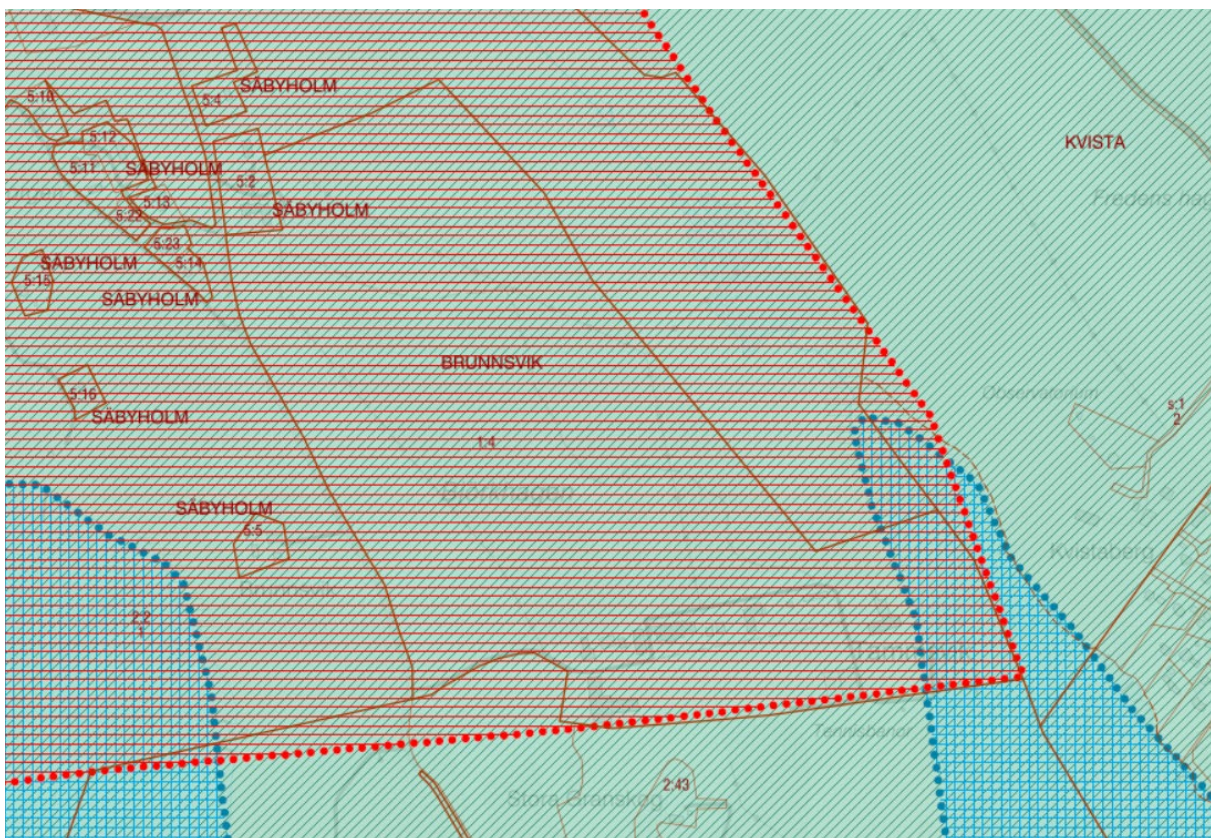
Planområdet omfattar fastigheten del av Brunnsvik 1:4 som ägs av Eden Hotel AB.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Riksintresse

Inom planområdet samt inom dess influensområde finns följande riksintressen:

- Riksintresse för rörligt friluftsliv: Mälaren med öar och strandområden
- Riksintresse för kulturmiljövård: Låssa
- Riksintresse för yrkesfiske sjöar – Mälaren

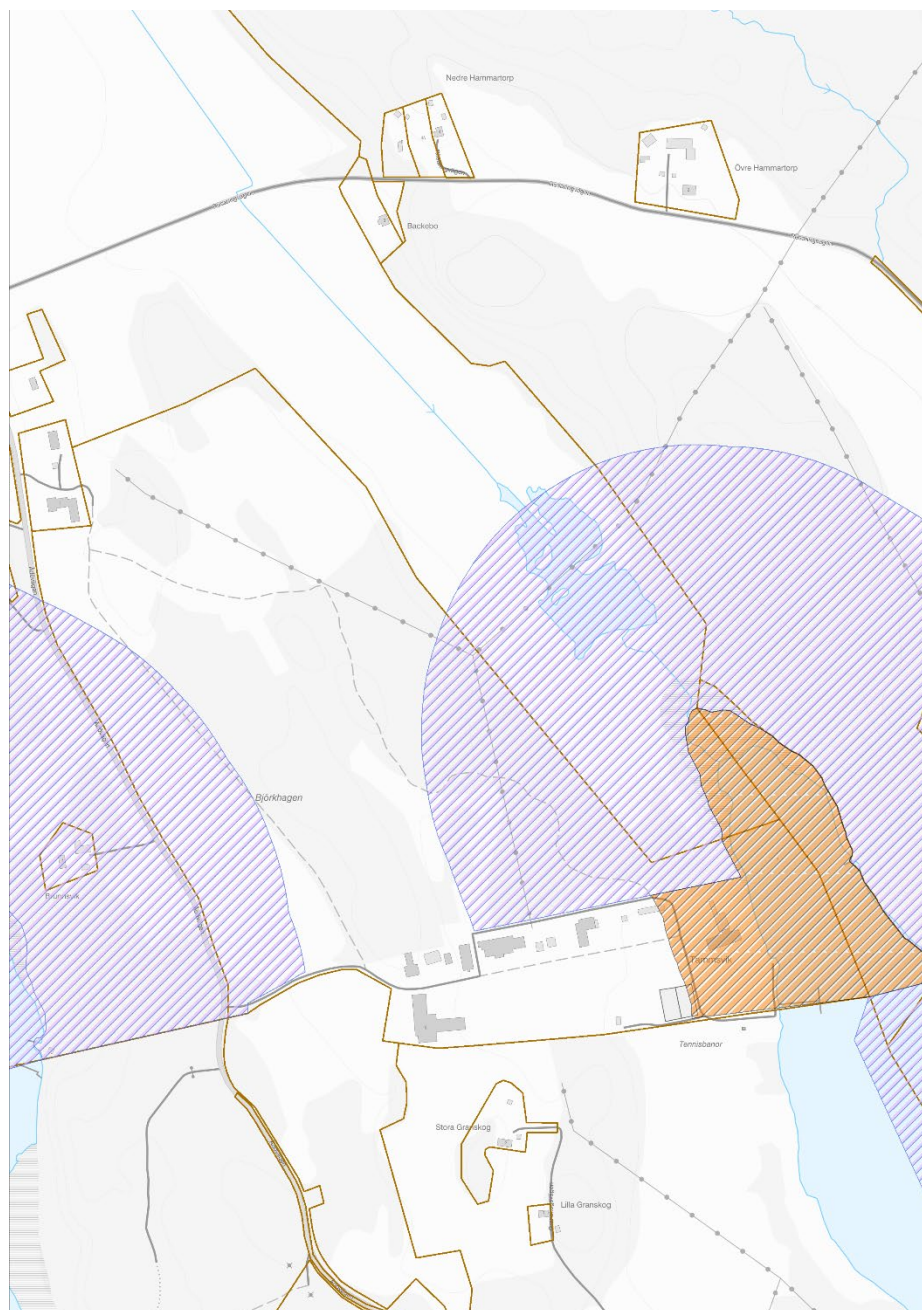


Karta som visar riksintressen i och i anslutning till planområdet. Röd skraffering visar riksintresset för kulturmiljövården, grön skraffering visar riksintresset för rörligt friluftsliv och blå skraffering visar riksintresset för yrkesfiske.

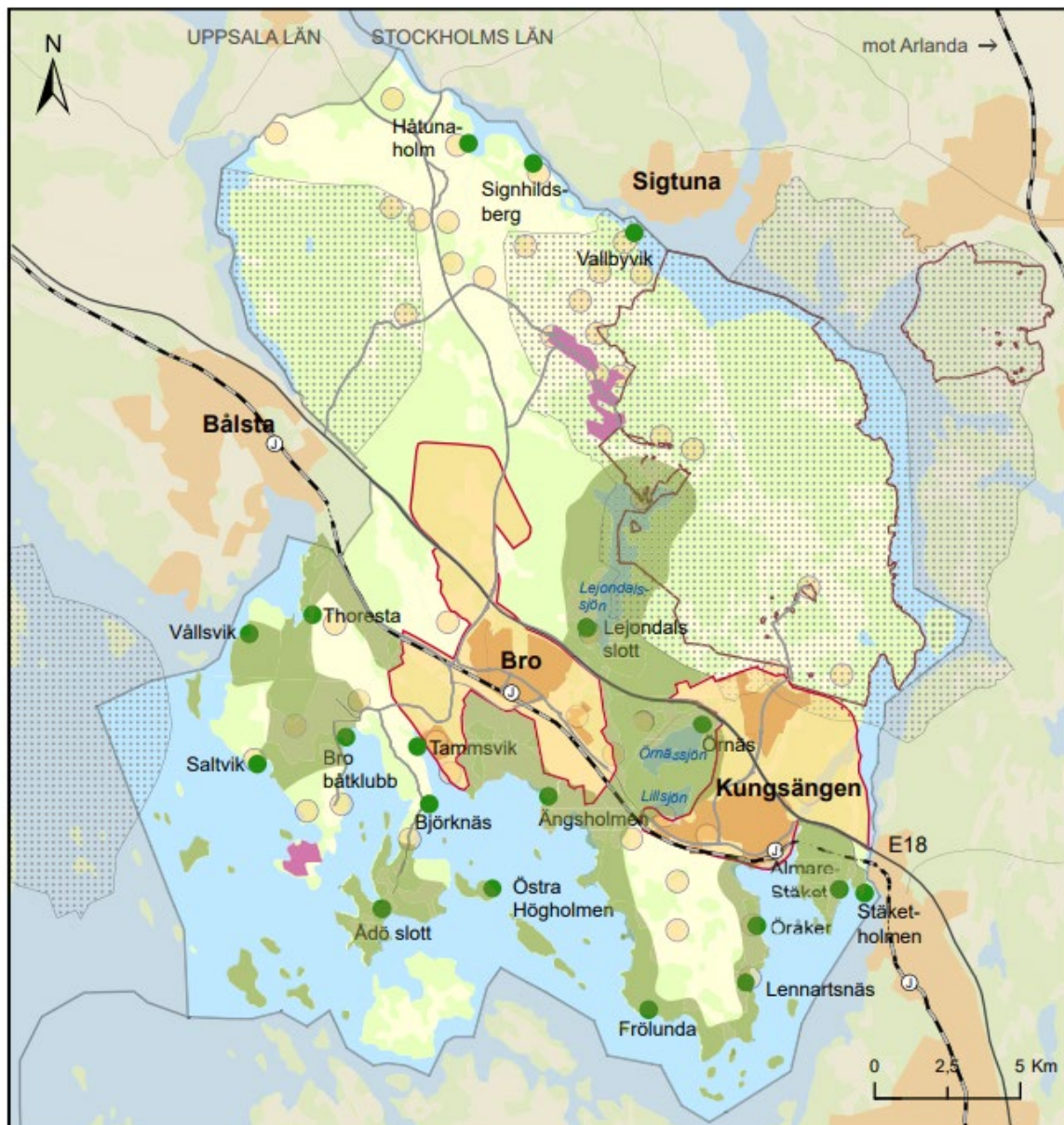
Strandskydd

För en stor del av planområdet närmast Kvistabergsviken, med undantag för konferensområdet samt för en del av åkermarken i väster vid Ådövägen, gäller det utvidgade strandskyddet på 300 meter. Den del av planområdet som berör konferensanläggningen pekas även ut som ett LIS-område i kommunens fördjupade översiktsplan för landsbygden, *Landsbygdsplan FÖP 2016*. Motiveringen som anges i den fördjupade översiktsplanen kring LIS-området är att utveckla och tillgängliggöra platsen för turism- och besöksnäring.

Nya byggnader är nästintill alltid dispenspliktiga, tillika är bryggor alltid dispenspliktiga. För tillbyggnader som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område, där den annars skulle ha fått färdas fritt, krävs dispens. Strandskyddet föreslås upphävas i delar av planområdet där ny- och tillbyggnad för konferens föreslås uppföras. Läs mer om upphävandet av strandskyddet under rubriken *Upphävande av strandskydd* på sida 57.



Karta som visar strandskyddet i planområdet. Lilaskrafferat område visar det utvidgade strandskyddet på 300 m och det orangeskrafferade området visar det generella strandskyddet på 100 m.



Kartutdrag från Landsbyggsplan FÖP 2016 som visar LIS-områden (grön punkt).

Vattenskyddsområde

Mälaren som angränsar till planområdet i öster är recipient för planområdet och är en viktig ytvattentäkt som försörjer ca två miljoner människor med dricksvatten. Planområdet omfattas därav av vattenskydd och faller inom sekundär vattenskyddszon för östra Mälaren. Vattenskyddsområdet syftar till att reglera och förhindra verksamheter och åtgärder som kan medföra risk för vattenförorening och påverkan på råvattenkvalité. Inom den sekundära skydds-zonen finns speciella föreskrifter vad gäller bland annat hantering av dagvatten och utformning av dräneringssystem.

Regionala planer och program

RUFS

Planområdet är inte specifikt utpekad i den regionala utvecklingsplanen för Stockholm 2050 (RUFS 2050). Ådöhalvön och i förlängningen planområdet, pekas dock ut som en av de tio gröna kilarna för regionen, Görvälnkilen. RUFS 2050 anger att de gröna kilarna är värdefulla områden som ger invånarna i regionen tillgång till viktiga funktioner så som rekreation. Kilarna skapar och upprätthåller även viktiga ekosystemtjänster och innehar en stor biologisk mångfald. RUFS 2050 anger vidare ett antal förhållningsätt som ska fungera vägledande för dessa områden vid planläggning. Relevanta till denna detaljplan är följande förhållningsätt som är angivna på sida 75 i utvecklingsplanen:

- ”Öka tillgängligheten till kilarna och koppla samman den lokala och den regionala grönstrukturen för att underlätta för invånarna att vistas i regionens grönområden”
- ”Bevara den sammanhängande strukturen i de gröna kilarna och behåll samt stärk deras funktioner och kvaliteter, exempelvis ekologiska funktioner och värden.”

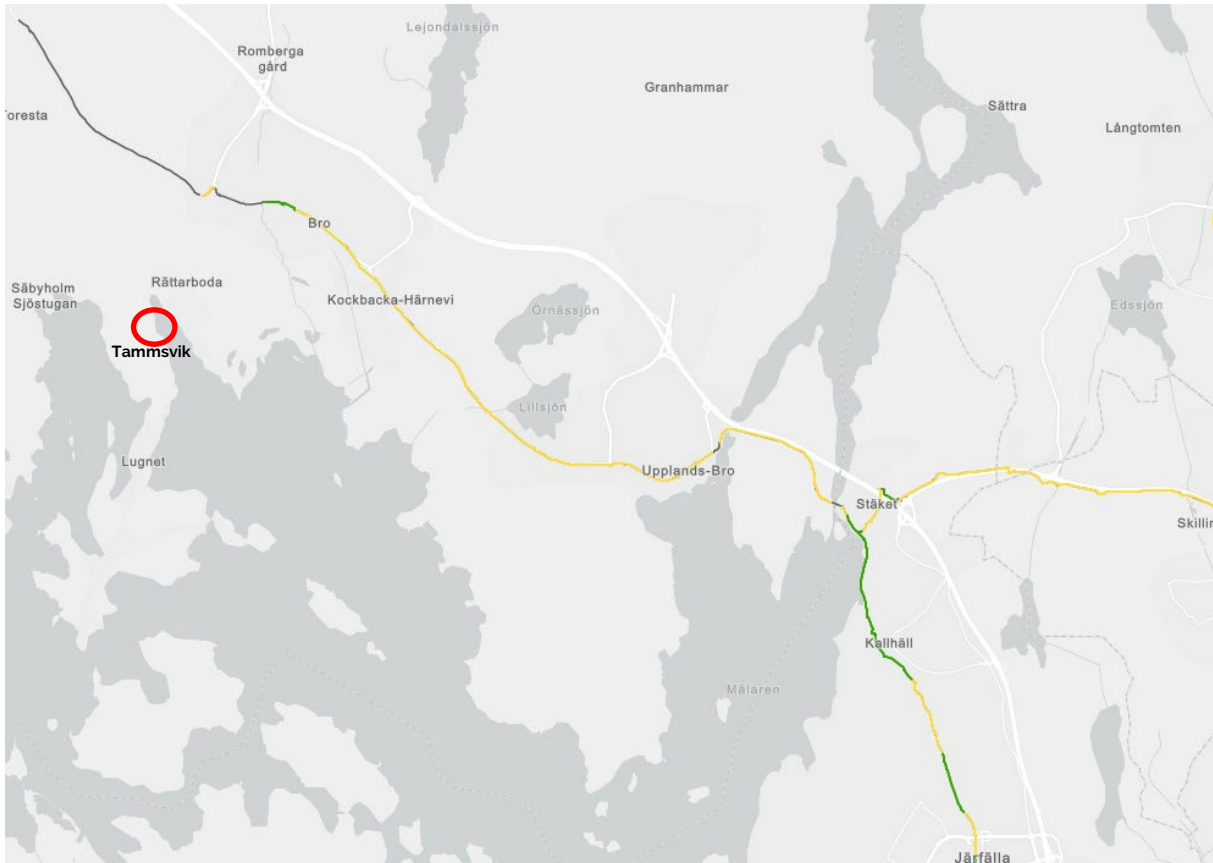
Planområdet är vidare utpekad som tätortsnära landsbygd i det fördjupade dokumentet tillhörande RUFS 2050, *Landsbygds- och skärgårdsstrategin*. Dessa områden anges vara under stark utveckling, både ur boende- och arbetsplatssynpunkt. Möjligheter till arbetspendling ses som goda och närhet till utbud av service och nöjen framgår finnas på dessa platser. Utmaningar som identifierats är att dessa områden riskerar att gå från en lantlig till en alltmer urban karaktär och att det finns risker för stadsutglesning. Vidare framhävs vikten av att öka andelen kollektivtrafik som nyttjas i dessa områden och öka hänsynstagandet till värdefull jordbruksmark, skogsbruksmark och natur vid exploatering.

Planförslaget tangerar Landsbygds- och skärgårdsstrategins inriktning, i form av att den lantliga miljön värnas genom varsam anpassning till befintlig natur- och kulturmiljö och att den nya bebyggelsen bygger vidare på befintligt bebyggelseområde. Lokalisering av ny bebyggelse föreslås på ett sätt som inte bryter av viktiga samband i grönstrukturen i planområdet. Höga naturvärden undviks att bebyggas på.

Regional cykelplan

Den regionala cykelplanen som antogs av regionfullmäktige i november 2021, pekar ut cykelstråket från Bro mot Kungsängen, Kallhäll och Järfälla som ett regionalt cykelstråk. Planområdet är inte inkluderat i den regionala gång- och cykelplanen.

Den regionala cykelplanen har som mål att 20% av alla resor i länet ska göras med cykel år 2030. En inriktning som planen intar för att öka antalet cykelresor är att förbättra möjligheterna till kombinationsresor, exempelvis att möjliggöra för att kunna använda cykeln en del av resan för att sedan kunna använda kollektivtrafik resten av resan.



Utsnitt av karta över regionala cykelstråk och dess status från Region Stockholms WebGIS. Befintliga stråk i gult och grönt, där grönt indikerar regional standard. Stråk som har bristfällig information gällande standard visas i grått.

I samband med att detaljplanen för Säbyholm strax norr om planområdet antogs, har även planer för att anlägga en gång- och cykelväg till Bro utformats i syfte att uppmuntra ett hållbart färdssätt. Vissa delar av den här sträckan är idag redan anlagd cykelväg men behöver kompletteras och utökas för att nå hela vägen ut till Säbyholm och Tammsvik. En parallell process för denna planerade gång- och cykelväg pågår inom kommunen.

Kommunala planer och program

Översiktsplan

Planområdet ligger utanför tätortsavgränsningen för Bro och tillhör Upplands-Bros landsbygd. Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för landsbygden, *Landsbygdsplan FÖP 2016*, pekar ut området Ådö-stråket, där Tammsvik ingår i som ett delområde.

FÖP:en beskriver att det är viktigt att spara sammanhängande grönområden i området och inte fragmentisera landskapet eftersom Ådöhalvön fungerar som en regional grönkil. FÖP:en anger att Ådö-stråket ska behålla sin funktion som grön koppling samt att allmänhetens tillgång till Mälarens stränder ska förbättras och säkerställas, samtidigt som Görvälnkilens värden och funktioner ska bibehållas och stärkas.

Området beskrivs som känsligt för ny bebyggelse, specifikt i nära anslutning till Björknäs campingstugor. Ny bebyggelse i anslutning till befintliga fritidshusområden bör vidare anpassas till terräng och anpassas i skala, volym och utformning till rådande bebyggelsemönster på platsen.

FÖP:en avråder från flera likformiga typhus och att byggnation sker på jordbruksmark – nya bebyggelseområden bör vara avskilda från befintliga områden. Det framhävs som extra viktigt att Ådö-stråket inte ska växa samman med tätorten, utan landsbygdskaraktären ska värnas. De areella näringarna är prioriterade vid tätortsgränsen, där ett öppet landskapsrum också är prioriterat. Landsbygdsplan FÖP 2016 pekar även ut Tammsvik som ett LIS-område med syfte att utveckla och tillgängliggöra turism- och besöksnäring.

Den fördjupade översiktsplanen anger att det är möjligt för cirka 10 bostäder att tillkomma i Tammsvik. Denna detaljplan frångår den fördjupade översiktsplanens inriktning gällande antalet bostäder som kan tillkomma i området, då planförslaget medger för 140 bostäder. Antalet bostäder föreslås vara större än vad översiktsplanen anger för att kunna bära kostnaderna för konferensverksamheten. Detta bedöms som lämpligt i och med att den nya byggnationen bidrar till landsbygdsutvecklingen. Den nya bebyggelsen anpassas till det rådande bebyggelsemönstret på Ådöhalvön och vidare till de öppna landskapsrummen då byggnaderna anpassas till terrängen. Utvecklingen av konferensanläggningen bedöms tillgängliggöra turism- och besöksnäring.

Grönplan

Grönplanen anger att Görvälnkilen, som går genom planområdet, är ett skyddsvärt område. Påverkan på Görvälnkilen måste uppmärksammas i samband med planering och exploatering. Görvälnkilen har sedan Grönplanens antagande setts över på regional nivå – se därför avsnittet om RUFs ovan.

Vattenplan

Recipient för planområdets östra delar är Mälaren – Görväln och recipient för de västra delarna är Mälaren – Prästfjärden. Den kommunala vattenplanen bedömer att både Görväln och Prästfjärden har god ekologisk status men att Görväln inte uppnår god kemisk status med anledning av förhöjda halter av PFOS och

tungmetaller. Både Prästfjärden och Görvälén bedöms i vattenplanen innehålla särskilt värdefulla djur- och växtarter och naturtyper.

Detaljplaner och förordnanden

För del av planområdet finns gällande detaljplan:

- Förslag till byggnadsplan för fritidsområdet Björknäs, Upplands-Bro socken, Uppsala län, 1956. I detaljplanen är planområdet utpekad som "vägmark". Planens genomförandetid har gått ut.

När den nya detaljplanen fått laga kraft upphör de delar av de äldre detaljplanerna som ingår i planområdet att gälla.

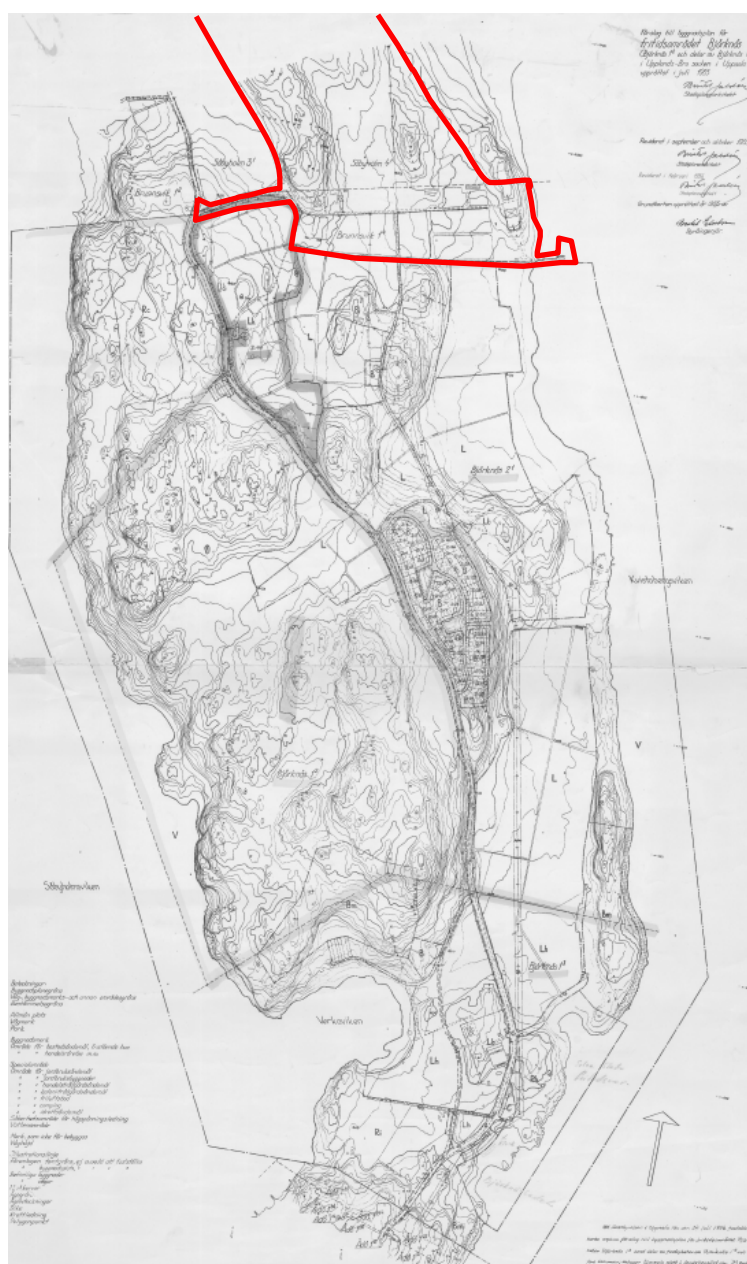


Bild som visar den gällande detaljplanen för området, 1956. Planområdes ungefärliga gräns markeras i rött.

Förutsättningar och planförslag

De utredningar som hänvisas till i denna planbeskrivning utgår i vissa fall från äldre versioner av planförslaget, med fler bostäder och andra hustyper än vad detta planförslag presenterar. Det tidigare förslaget innehöll ca 200 bostäder och vissa av dessa var även flerbostadshus. Nuvarande planförslag har bearbetats och innehåller 140 bostäder där samtliga är småhus. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att utredningarna är aktuella eftersom förutsättningarna inte bedöms förändrats i större utsträckning. Det kommer bli aktuellt att uppdatera utredningarna till granskningsskedet.

Natur

Mark och vegetation

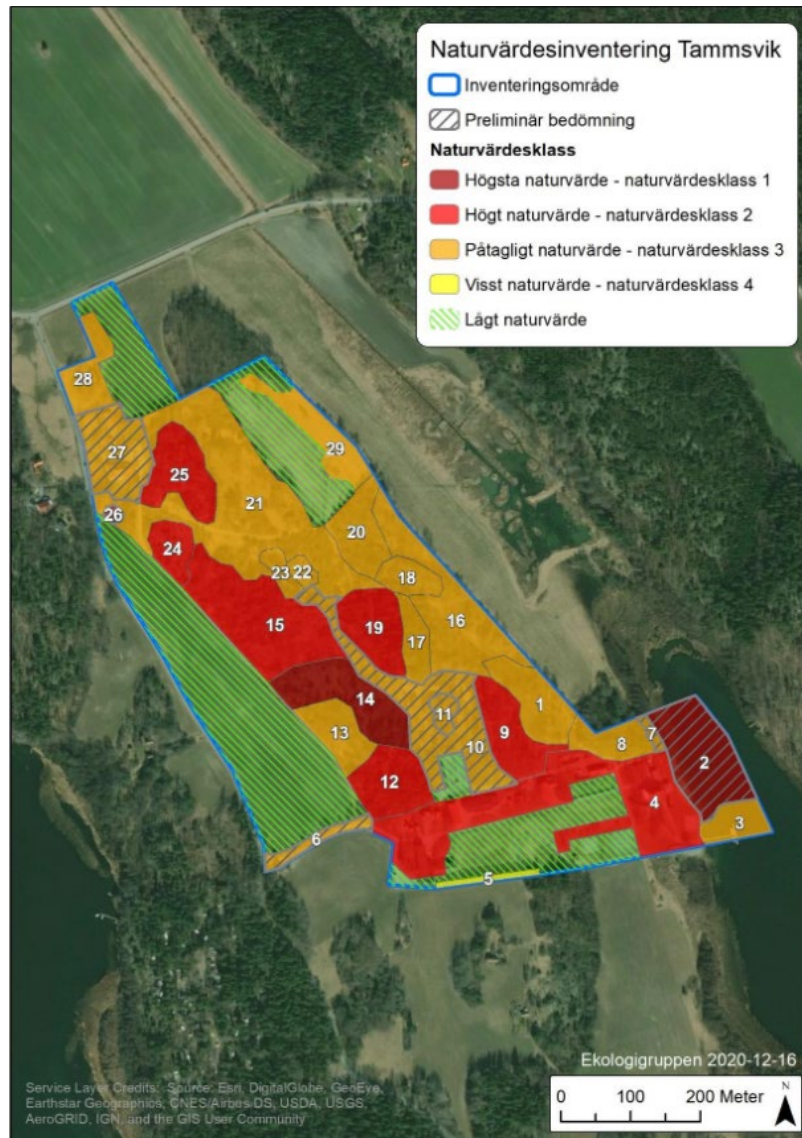
Nuläge

Naturen i området utgörs till stora delar av naturbetesmark, både öppen och trädbevuxen gräsmark, samt brukad åkermark. Inslag av barrskog, triviallövskog med ädellöv, parkmark och trädgård förekommer även i området. Flertalet av träden inom området är äldre träd med höga naturvärden. Då området ligger intill Kvistaviken utgörs en stor del av området av strandmiljöer och grunda miljöer där växtlighet så som bladvass och nate dominerar.

En naturvärdesinventering genomfördes av Ekologigruppen AB år 2021. Naturvärdesinventeringen resulterade i att följande naturvärdesobjekt identifierades i området:

- Två objekt med det högsta naturvärdet - klass 1,
- åtta objekt med högt naturvärde - klass 2,
- 18 objekt med påtagligt naturvärde - klass 3,
- ett objekt med visst naturvärde - klass 4.

Nedan följer en beskrivning av naturvärdesinventeringens fynd.



Karta som visar de naturvärdesobjekt som identifierats i naturvärdesinventeringen, Ekologigruppen AB, 2021.

De två objekten som tillhör den högsta naturvärdesklassen 1 (objekt 2 och 14 i kartan ovan), utgörs av silikatgräsmark med inslag av enbuskmark och hållmarksterräng (objekt 14) och av en grund och vegetationsrik del av Kvistabergsviken (objekt 2). Objekten har höga artvärden och höga biotopvärden och det förekommer även flera skyddsvärda arter och/eller rödlistade arter i objekten.

Åtta objekt med högt naturvärde, klass 2, identifierades i området. Majoriteten av de objekten utgörs av olika typer av betesmark. Betesmark som öppna bergbundna gräsmarker, ekhagar och trädklädda betesmarker med blandade trädslag och buskar. Samtliga av de åtta objekten har ett påtagligt eller högt artvärde och biotopvärde. Det betyder att det också förekommer ett flertal skyddsvärda arter i samtliga av dessa objekt.

Inom området har 18 objekt med påtagligt naturvärde klass 3 identifieras. I denna klass bedöms inte varje objekt utgöra betydelse för biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå, men bedöms utgöra betydelse för kommunal nivå. Dessa objekt bedöms enligt utredningen vara av särskild betydelse för att den totala arealen av naturområdet ska kunna bibehållas. Fyra av objekten i naturvärdesklass 3 har enbart klassats preliminärt då viktiga grupper av naturvårdsgrupper inte gått att inventera på grund av årstid. En stor del av objekten utgörs av öppen eller trädklädd före detta betesmark med inslag av ädellövträd. Det förekommer även gammal torp- och trädgårdsmiljö, strandskog, en viltåker, en allé, ett viltvatten/våtmark samt en del av kvistabersviken närmast bryggan i sydost. Majoriteten av objekten bedöms ha ett visst eller påtagligt artvärde och visst biotopvärde.

Ett objekt av visst naturvärde klass 4 har hittats inom området. Objektet är en ung allé med popplar där det växer mistel. Områden av naturvärdesklass 4 behöver enligt utredningen inte vara av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå. Dessa områden är dock viktiga ur ett lokalt perspektiv och av betydelse för att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större. Att dessa områden består är även viktigt för att områdenas ekologiska kvalitet ska kunna upprätthållas och/eller förbättras.

Lågt naturvärde har de delar av området som utgörs av brukad åkermark och välskött gräsmatta utan träd samt hårdgjorda ytor vid konferensområdet i söder. De saknar i stort värdefulla strukturer och element för biologisk mångfald såsom inhemska växter, gamla träd och död ved.

I naturvärdesinventeringen identifierades även ett landskapsobjekt som innefattar nästintill hela planområdet och sträcker sig utöver planområdet. Landskapsobjekt brukar avgränsas när flera naturvärdesobjekt tillsammans bildar ett sammanhängande landskap som innehar stor betydelse för den biologiska mångfalden. Landskapsobjektet som identifierats innefattar av samtliga naturvärdesobjekt (med undantag av vattenmiljöerna) och de bebyggda konferensområdena. Vidare innefattar landskapsobjektet kulturlandskapet som består av de öppna och trädklädda betesmarkerna samt aktiva och vilande åkermarkerna. Landskapsobjektet sträcker sig således utanför planområdet.

Naturvärdesinventeringen anger att detta landskapsobjekt bedöms vara av högt värde för såväl kärlväxter och svampar knutna till ängs- och betesmark som flertalet arter av fjärilar, andra insekter och fåglar knutna till öppna och mosaikartade marker. Vidare anger naturvärdesinventeringen att det är svårt att ange en exakt avgränsning av landskapsobjektet och att objektet kan vara större, med mer åker och betesmark inräknad. Fragmenteras ett landskapsobjekt kan det antas att detta påverkar den biologiska mångfalden och vidare inverkar på spridningen av de olika växt och djurtyper som finns inom landskapsobjektet.



Karta som visar identifierat landskapsobjekt, Ekologigruppen AB, 2021.

Naturvärdesinventeringen har visat att det förekommer 60 naturvårdsarter i området och att ytterligare 15 arter är kända från databasen Artportalen och andra källor så som lokala fågelskådare, Länsstyrelsens ängs- och betesmarksinventering och fältinventeringar. Bland dessa är 15 arter skyddade enligt artskyddsförordningen och tio av naturvårdsarterna är rödlistade. Det förekommer även 16 arter som är klassade som signalarter av Skogsstyrelsen. Signalarter ger en bra indikation som är användbar för att lokalisera och urskilja skogar med höga naturvärden. Förekomst av en eller flera signalarter kan visa på ett avvikande skogsområde som har stor betydelse för floran och faunan.

En naturvårdsart är en art med specifika krav på sin miljö och om de finns på platsen signalerar det att det finns naturvärden på platsen och att det kan finnas sällsynta och/eller rödlistade arter. Artskyddsförordningen ger skydd för alla vilda fåglar och ett antal djur och växter. Av de 15 skyddade arterna som hittats i området är tio av dem skyddade enligt 4 § i artskyddsförordningen. Arterna är fridlysta och det är förbjudet att skada dem eller deras fortplantningsområden, viloplåtar samt att avsiktligt störa dem. Fem av de 15 skyddade arterna som har

hittats i området är skyddade enligt paragraf sex och åtta i artskyddsförordningen. Arterna ska skyddas på olika sätt från att dödas, skadas eller störas, medan skyddet för deras livsmiljö endast rör dessa arter i en mindre utsträckning.

Naturvärdesinventeringen ger vidare förslag till åtgärder för att minimera planens påverkan på den biologiska mångfalden. Ett urval av åtgärderna sammanfattas nedan:

- Bevara objekt av högsta och högt naturvärde (klass 1 och 2).
- Spara områden med påtagligt naturvärde (klass 3) i så stor utsträckning som möjligt.
- Bevara och skydda skyddsvärda träd.

En artskyddsutredning för fladdermössen har genomförts av Ekologigruppen år 2022 för att säkerställa vilka särskilda åtgärder som kan behöva genomföras i samband med genomförandet av planförslaget. Artskyddsutredningen fann följande arter av fladdermöss i planområdet; dvärgpipistrell, mustasch-/taigafladdermus, nordfladdermus (nära hotad), större brunfladdermus och vattenfladdermus. Därutöver fanns några osäkra registreringar av gråskimlig fladdermus. Artskyddsutredningen framhäver att särskilda åtgärder behöver genomföras för att skydda samtliga fladdermusarterna.

Påverkan på arterna sker främst genom att trädbevuxen naturmark tas i anspråk för ny bebyggelse. Ny byggnation på planområdets norra del anses främst skapa negativ påverkan för arterna. Artskyddsutredningen bedömer att det finns goda möjligheter till åtgärder för att stärka habitatet inom planområdet. Framför allt genom habitatförstärkande åtgärder i kvarvarande naturmark, nyskapande av brynmiljöer samt anpassning av belysning intill bebyggelse och vägar.



Karta som visar viktiga områden för fladdermöss i planområdet, Ekologigruppen 2022.

Fladdermusutredningen föreslår åtgärder för att planförslaget inte ska utlösa förbud enligt 4 § artskyddsförordningen. Dessa delas upp i tvingande åtgärder och övriga åtgärder. De tvingande åtgärderna är sådana som måste genomföras för att förbud inte ska utlysas. Övriga åtgärder är sådana som allmänt kan gynna den biologiska mångfalden i området.

De tvingande åtgärderna är följande:

- Under byggtid ska områden som är av särskilt värde för fladdermöss undvikas som arbetsområden och uppställningsplatser. Arbetsbelysning ska avskärmas.
- Avverkning av träd som kan utgöra dagboplatser ska undvikas helt under april till november.
- Grönstråk ska förstärkas i anslutning till ny bebyggelse, detta genom plantering av träd och buskage. Detta för att förstärka de rörelsestråk som fladdermössen använder sig av. Till granskningsskedet kommer det utredas vilka stråk som ska förstärkas och hur dessa ska implementeras i plankartan.

- Belysning som tillkommer i området ska utformas på ett sådant sätt att övrig naturmark hålls mörk. En belysningsplan bör tas fram för att utreda hur belysningen i området ska utformas för att undvika negativ påverkan på fladdermussarterna.
- Mörka passager ska säkerställas över vägar för att motverka barriäreffekter för ljuskänsliga fladdermusarter.
- Kvaliteten på kvarvarande skogsområden bör öka genom åtgärder som röjningar i tätare skogspartier samt förstärka förekomsten av blommande buskar.
- Bevara död ved.
- Låta gräspartier växa fritt.
- Bevara äldre träd.

En fågelinventering genomfördes år 2022 av Ekologigruppen för att sammanställa information om eventuella förekomster av skyddade och rödlistade fågelarter. Under inventeringen påträffades 58 fågelarter, varav 46 arter bedömdes häcka i planområdet. Av dessa arter är 11 rödlistade, åtta av dessa är nära hotade, en är sårbar och två starkt hotade.

Förslag

Planförslaget undviker helt exploatering på naturvärdesklass 1 och i stor mån naturvärdesklass 2. Planförslaget möjliggör bebyggelse på vissa delar av planområdet som berörs av naturvärdesklass 3. Den bebyggelse som föreslås på områden med naturvärdesklass 2 är i viss mån idag redan bebyggda.

Den bebyggelse som föreslås på naturvärdesklasser 3 är radhus, villor, kedjehus och parhus där naturtomter och varsam anpassning av bebyggelsen till naturen blir en viktig del av möjliggörandet av den nya bebyggelsen. Naturtomterna medför att schaktning och fyllning samt hårdgörande av ytor minimeras. I det södra området föreslås även komplementbyggnader uppföras med vegetationsbeklädda tak. Gröna släpp bevaras i bebyggelsen i norr för att minimera att naturområdena bryts upp.

Äppelparken, som är belägen vid konferensområdet föreslås återställas – här föreslås de befintliga alléträden bevaras och kompletteras med nya träd och planteringar.

Majoriteten av de träd som identifierats i trädinventering som särskilt skyddsvärda träd skyddas genom planbestämmelse för marklov som enbart medger fällning av träd vid sjukdom eller fara för säkerhet. Ett av träden kan komma att behöva fällas för att möjliggöra för bebyggelse. Samråd med Länsstyrelsen kommer behöva ske för att utröna om detta är möjligt. För att

alléträden i äppelparken ska skyddas omfattas även hela äppelparken av detta marklov.

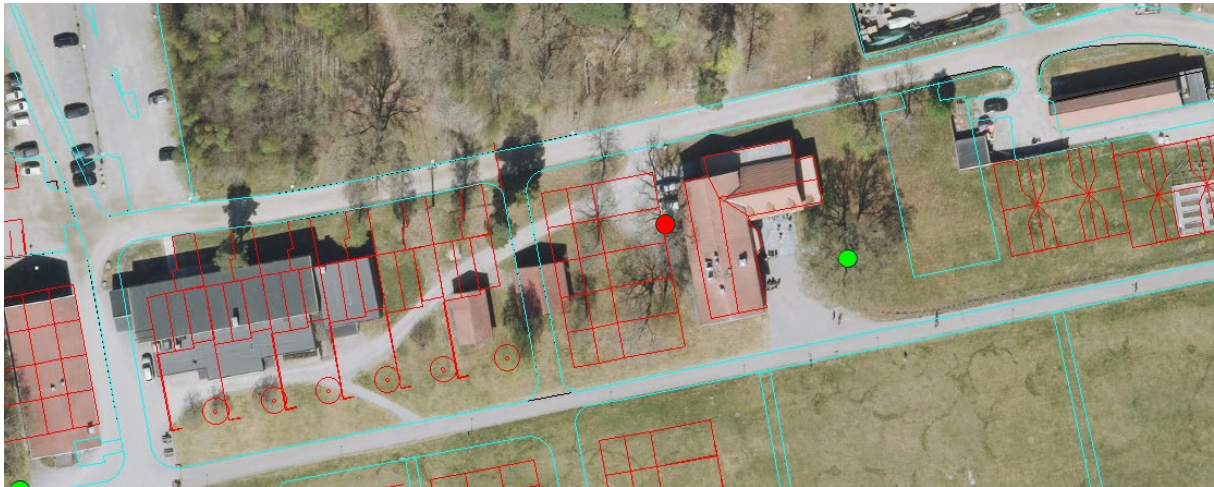


Bild som visar det träd som föreslås att fällas (röd punkt).

I områdets västra del, i planförslaget naturmark – finns ett litet vattenområde där salamandrar har identifierats. Ny bebyggelse undviks i närheten av detta vattenområde.

Som nämnt ovan finns flera fladdermusarter i området. För att fladdermössen inte ska påverkas negativt av den nya bebyggelsen har en stor del av planområdet förlagts med naturmark, där stråk och brynmiljöer kan tillskapas för fladdermössen. Belysningsfrågan är också viktig ur fladdermusaspekten. Till granskningskedet kommer en belysningsplan tas fram och regleringar kring fasadbelysning att undersökas för implementering i plankartan.

I samband med detaljplanesområdet kommer ett 12:6 samråd genomföras med Länsstyrelsen. En artskyddsutredning kommer eventuellt bli aktuell till granskningskedet, liksom en undersökning kring kompensationsåtgärder för de naturvärden som går förlorade genom planförslaget.

I ett av de befintliga husen, i sydvästra delen av planområdet (se bild nedan) bor det fladdermöss i idag. Detta hus planeras att rivas i och med genomförandet av detaljplanen. För att inte utlösa förbud mot artskyddet planeras det en flytt av fladdermössen till befintliga byggnader som ska bevaras. Vilka specifika åtgärder, såsom holkar och belysning som krävs för att säkerställa en god ny livsmiljö för fladdermössen kommer att undersökas vidare i granskningskedet av detaljplanen. Se figur nedan vart fladdermöss bor idag och vart de kan tänkas att flytta. Alternativa nya boplatser skulle kunna vara i närheten av mörka områden.



Bild som visar hur flytten av fladdermössen är tänkt att ske.

Landskaps- och stadsbild

Nuläge

Tammsvik ligger på den nordöstra delen av Ådöhalvön som sträcker sig som en smal landtunga ner i Mälaren. Landskapet präglas av stora böljande åkrar inramade av skogbeklädda moränhöjder. Bebyggelsen är mycket gles och utgörs av äldre agrara byggnader med höga kulturvärden. Dessa är placerade på impediment i landskapet. Parallellt med en stor långsmal åker sträcker sig en höjd med snårig växtlighet i nord-sydlig riktning; Björkhagen. I söder tar böljande åkerlandskap vid med två välbevarade äldre agrara bostadshus på impediment. Direkt söder om Björkhagen öppnar sig en stor öppen yta ner mot Kvistabergsviken med Tammsviks huvudbyggnad ("vita villan") närmast vattnet. Platsen präglas av en stor rektangulär gräsmatta som täcker den flacka slänten ner mot huvudbyggnaden. Kring denna står flertalet stora byggnader med mörkröd träpanel och sadeltak. Bland dessa finns förutom huvudbyggnaden tre äldre byggnader som samtliga har en traditionell utformning.

Förslag

Förslaget innebär att landskapsbilden kommer förändras. Mest påtagligt kommer landskapsbilden ändras i det södra området som kommer bli mer tätbebyggt, än vad det är idag. Tammsviks huvudbyggnad, "Vita villan" kommer fortsatt, hierarkiskt, vara överordnad resterande bebyggelse. Vita villan kommer få ett större fokus till sin plats vid vattnet genom ny tillhörande bebyggelse och även vara den byggnad i planområdet som har högst höjd.

Utgångspunkten för norra området har varit att placera bebyggelsen på ett sätt som kan dra nytta av de topografiskillnader och skogspartier som finns på platsen. På detta sätt minskas det visuella intrycket av den nya bebyggelsen.

Den mest påtagliga siktlinjen både idag och i planförslaget är vyn som löper i nord-sydlig riktning över jordbruksmarken i västra delen av planområdet. Denna

siktlinje kommer bestå i sitt nuvarande skick då ingen ny bebyggelse eller annan ändring planeras i detta läge.



Flygvy över norra området.



Flygvy över södra området.

Rekreation och friluftsliv

Nuläge

I dagsläget finns flera möjligheter för rekreation och friluftsliv inom planområdet. Planområdet har närhet till Kvistabergsviken och stora delar av planområdet består av skog. Skogspartierna nyttjas idag inte som ett rekreationsområde och vattenpartierna vid konferensanläggningen är semi-privata och nyttjas främst av besökare till konferensanläggningen.

Förslag

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.



Utsnitt från strukturplan som visar område för rekreation i det norra området.

Vidare är det möjligt att röra sig inom samtliga delar som regleras som NATUR i plankartan för rekreativa ändamål.

Fornlämningar

Nuläge

I dagsläget finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Geologi/Geotekniska förhållanden

Nuläge

En geoteknisk undersökning av planområdet utfördes av Geosigma AB år 2021. Undersökningen delar upp planområdet i två delar; det norra området som i nuläget är skogsmark och det södra som består av konferensanläggningen.

Det norra området består av skogsmark med vattendiken och berghällar med en kraftigt varierande topografi med kullar och dalar. Det södra området består

delvis av skogsmark med vattendiken samt öppna gräsytor där konferensbebyggelsen står. Läs mer om den geotekniska utredningen i genomföranddelen av denna planbeskrivning, sida 81 och framåt.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Nuläge

Området är idag glest bebyggt och utgörs av äldre agrara byggnader där flera har höga kulturvärden. Den södra delen, där konferensområdet är beläget är den delen av planområdet som är bebyggt i dagsläget. Konferensområdet präglas av en stor rektangulär gräsmatta som täcker en flack slänt ner mot vattnet där den vitputsade "Vita villan" står. Runt gräsmattan står flertalet stora byggnader med mörkröd träpanel och sadeltak. Bland dessa finns förutom "Vita villan", tre äldre byggnader, Stora villan, Torpet och en ekonomibyggnad närmast huvudbyggnaden. I väster finns en "huvudbyggnad" som anlades under 1980-talet som används för konferensändamål, liksom resterande bebyggelse i området gör. Vita villan har även en tillbyggnad som uppfördes under samma tidsperiod som huvudbyggnaden.

Vita villans tillbyggnad och "huvudbyggnaden" är uppförda enligt 1980- och 90-talets byggnadstradition och kan sägas vara avvikande från resterande bebyggelse i konferensområdet.



Karta som visar befintlig bebyggelse inom planområdet.

Förslag

Flera av de byggnader som pekats ut som särskilt värdefulla i kulturmiljöutredningen framtagen av WSP år 2021, bevaras och regleras med skyddsbestämmelse q₁ som medför att dessa byggnader skyddas mot förvanskning genom att de ska bevaras till sin ursprungliga karaktär vad gäller fasadmaterial, färgsättning, takutformning och volym. Dessa byggnader skyddas även mot rivning och regleras även av en varsamhetsbestämmelse som medför att exteriöra karaktärdrag ska bibehållas. De byggnader som skyddas med dessa bestämmelser är "Vita villan", "Stora villan", samt "Torpet". Övrig befintlig bebyggelse kommer i och med planförslaget kunna rivas för att möjliggöra ny bebyggelse.

Kulturmiljö

En kulturmiljöutredning för planområdet gjordes av WSP år 2021. Kulturmiljöutredningen delar upp planområdet i två delar; Tammsvik som är dagens konferensanläggning med bebyggelse och Björkhagen som är det norra området som i dagsläget består av skogspartier.



Bild från kulturmiljöutredningen som visar ett utdrag av befintlig bebyggelsestruktur och landskap inom planområdet, WSP 2021.

Kulturmiljöutredningen anger att Tammsvik och Björkhagen inte har några direkta kopplingar, utan har separata karaktärer och värden samt en separat historia.

Björkhagen har sedan minst 1700-talet brukats och använts för bete. Även idag visar platsen på tecken av detta. Större solitära lövträd och enbuskar av hög ålder påvisar detta. Norr om Björkhagen, utanför planområdet finns äldre bebyggelse med högt kulturhistoriskt värde, bland annat en folkskola och lanthandel tillhörande Säbyholm som är ett äldre gods och säteri.

Kulturmiljöutredningen beskriver Björkhagen som en del i ett stort herrgårdslandskap med aktiv jordbruksmark där platsen visar hur olika marktyper brukades för olika ändamål i det traditionella jordbruket. Läsbarheten av Björkhagen som betesmark är idag enligt kulturmiljöutredningen måttlig på grund av igenväxning. Landskapsrummet i stort har en agrar prägel och uppvisar höga kulturhistoriska värden.

En känslighetsanalys har gjorts för platsen i kulturmiljöutredningen som bedömer att Björkhagen är känsligt för utjämning av naturlig topografi och kalhuggning. Platsen är även känslig för stark sammanbindning med Tammsvik då dessa områden saknar historiska samband. Det finns enligt bedömningen dock potential för förändring i Björkhagen med nybyggnation som utformas med hänsyn främst till riksintressets uttryck och värden, detta då vegetationen kan användas för att minska synligheten av exploateringen i landskapsrummet.

Platsen för Tammsvik beskrivs enligt utredningen som en tidigare äng och skogsparti där det kan ha funnits ett torp eller en backstuga. Det var på början av 1900-talet som platsen fick sin karaktär av att vara högreståndsbostad med park. Tammsviks huvudbyggnad är uppförd i tidstypisk nationalromantisk tid där byggnaden särskilt tydligt berättar om tidens arkitektoniska ideal och bostadsideal. Parken och husets riktning har anpassats efter utsikten längs med Kvistabergsviken och det södra väderstrecket dit terrass och trädgård är riktad mot. Parken till väster om huvudbyggnaden är en rest av den centrala trädgårdsgång som hörde till ett stort trädgårdsland som täckte ungefär hälften av dagens gräsmatta. Trädgårdslandet tillkom troligen under krigsåren.

Under 1900-talets mitt, brukades Tammsvik som pensionat, konvalescenthem och mentalsjukvård. Under denna tid användes sannolikt huvudbyggnaden, de två ekonomibyggnaderna samt stora villan och torpet för verksamheterna.

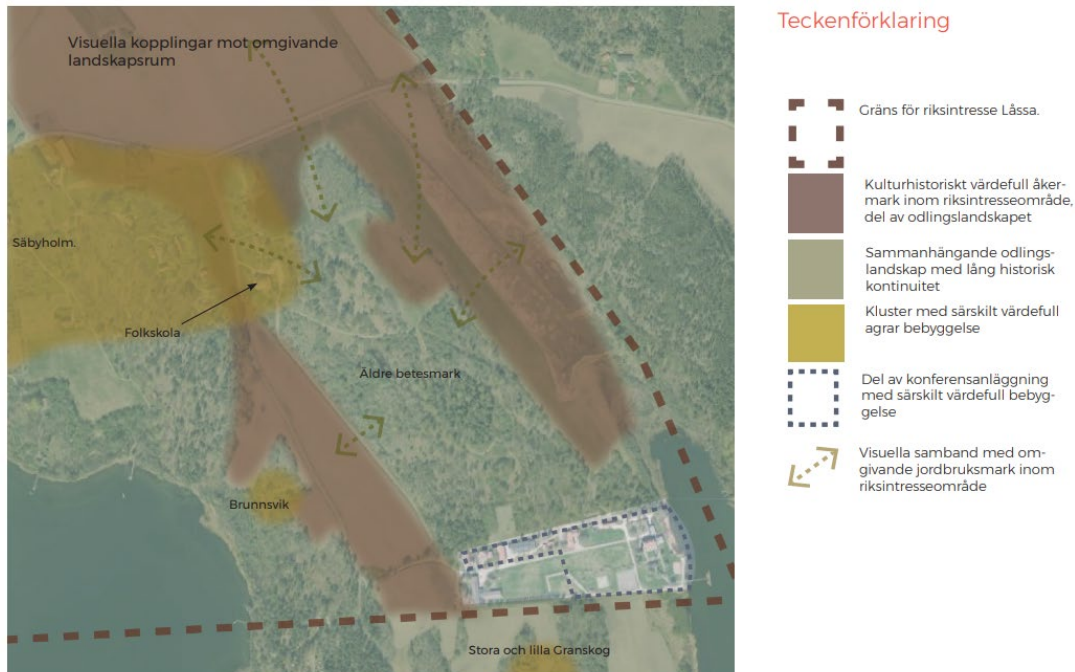
En av ekonomibyggnaderna har förändrats genom en tillbyggnad. Denna grupp av byggnader, tillsammans med trädgårdarna, utgör enligt kulturmiljöutredningen de tidiga årsringarna i Tammsviks historia och berättar om dess tid som privatbostad och vårdinrättning. Byggnaderna bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde motsvarande ett särskilt värdefullt bebyggelseområde i plan och bygglagens mening. Kulturmiljöutredningen anger att dessa bör omfattas av 8 kap 13 § PBL.

Övrig bebyggelse har tillkommit under 1900-talets senare del, som konferensanläggningen, vilket är tydligt avläsbart genom dess avvikande utformning och skala. Denna etablering har gjort platsens historia och ursprungliga gestaltning något mer svårläst och medför att dessa byggnaders kulturhistoriska värde i sammanhanget är lågt.

Känslighetsanalysen för Tammsvik bedömer att utpekade värdefulla byggnader är känsliga för förändring som inte genomförs med stor hänsyn till platsens och de enskilda byggnadernas värde och karaktärsdrag. Platsen bedöms vidare som känslig för rivning av värdefull bebyggelse och borttagande av värdefulla egenskaper och karaktärsdrag. Vägen som går i öst-västlig riktning mot huvudbyggnadens entré pekas också ut som känslig, vägar som konkurrerar denna bör inte dras då vägen bedöms behöva behålla sin smala karaktär. Borttagning av äppelträd och andra stora träd utgör känslighet för platsen, men trädgårdsgången kan med fördel återställas. Huvudbyggnaden med omgivande park som utgör det före detta trädgårdslandet, bedöms vara känslig för att omges av tätare bebyggelse. Området är känslig för förändring och nybyggnation som inte anpassas i hög grad till platsens värde och förutsättningar. Samma område är känsligt för uppförande av byggnader som i storlek och volymverkan konkurrerar med huvudbyggnaden. Huvudbyggnaden är känslig för ytterligare tillbyggnation. Potential finns dock till att förändra befintliga tillbyggnader som kan anpassas i material och formspråk i högre grad till huvudbyggnaden.

Området är känsligt för ytterligare hårdgöring av markytor. Det finns potential för förändring i anläggningens västra del. Befintliga konferensbyggnader som inte pekats ut som kulturhistoriskt värdefulla är inte känsliga för förändring. Här bedöms viss nybyggnation kunna uppföras.

KULTURHISTORISKT VÄRDE



Utdrag ur kulturmiljöutredningen som visar de kulturhistoriska värdena på platsen, WSP 2021.

Övergripande disposition

Planområdets övergripande disposition framgår av illustrationsplanen nedan. Den nya bebyggelsen i området koncentreras till två delar; den södra delen där konferensanläggningen är belägen och den norra delen som i dagsläget är vegetationsbeklädd. Både södra och norra delen delas upp i bostadskvarter och bostadstomter med relativt jämn storlek sett till områdenas karaktär. I det södra området förläggs bebyggelsen i en mer tätbebyggd struktur koncentrerad till väster om konferensanläggningen, där parken skapar en uppdelning mellan konferensanläggningen och bostäderna. Bebyggelsen i den norra delen koncentreras främst till planområdets nordöstra del, med några få bostadstomter förlagda till planområdets centrala delar.

Det norra och södra området kopplas ihop genom en gångväg och båda områdena får varsin entré. Varje område kompletteras vidare med lokalgator som i huvudsak kommer trafikeras av boende och besökare till konferensanläggningen.



Illustrationsplan över området.

Ny bebyggelse, bostäder

I området planeras det för 140 bostäder. Bebyggelsen fördelas i en blandning av olika typer av enfamiljshus; radhus, kedjehus, parhus samt villor. Områden där nya bostäder förläggs anges med bestämmelse för markanvändning för bostäder, B. Byggnadernas maximala höjd begränsas med högsta nockhöjd i meter, där nockhöjden skiftar mellan 7,9 och 10,2 meter beroende på hustyp och lokalisering inom området. Eftersom området inte har höjdsatts i detta skede, beräknas nockhöjden från medelmarknivån. Minsta takvinkel som föreslås är 20 grader.

Exploateringsgraden i området regleras med bestämmelse om största och minsta fastighetsstorlek samt med bestämmelser om största och minsta byggnadsarea. Prickmark används för att säkerställa bebyggelsens placering gentemot gata, för att reservera plats för parkering inom kvartersmarken samt för att ge de områden som bebyggs mer tätt en enhetlig skala.

Ny bebyggelse, verksamheter

Nuläge

Verksamheter som finns inom planområdet är konferensanläggningen. Samtliga befintliga byggnader på platsen idag nyttjas till konferensändamål, där verksamheten bland annat inrymmer hotell, konferenslokaler och restaurang.

Förslag

Detaljplanen möjliggör utveckling av befintlig konferensanläggning. Detta genom tillbyggnad på Tammsviks huvudbyggnad ("Vita villan") samt nybyggnation vid ekonomibygnaden. När detaljplanen vinner laga kraft får marknaden delvis avgöra vilka segment som får mest fokus. Hotell, spa samt gemensamma kontorsytor är några exempel på vad som kan komma att rymmas inom O₁-användningen. Huvudaspekten för bestämmelsen är dock hotell- och konferensanläggning.

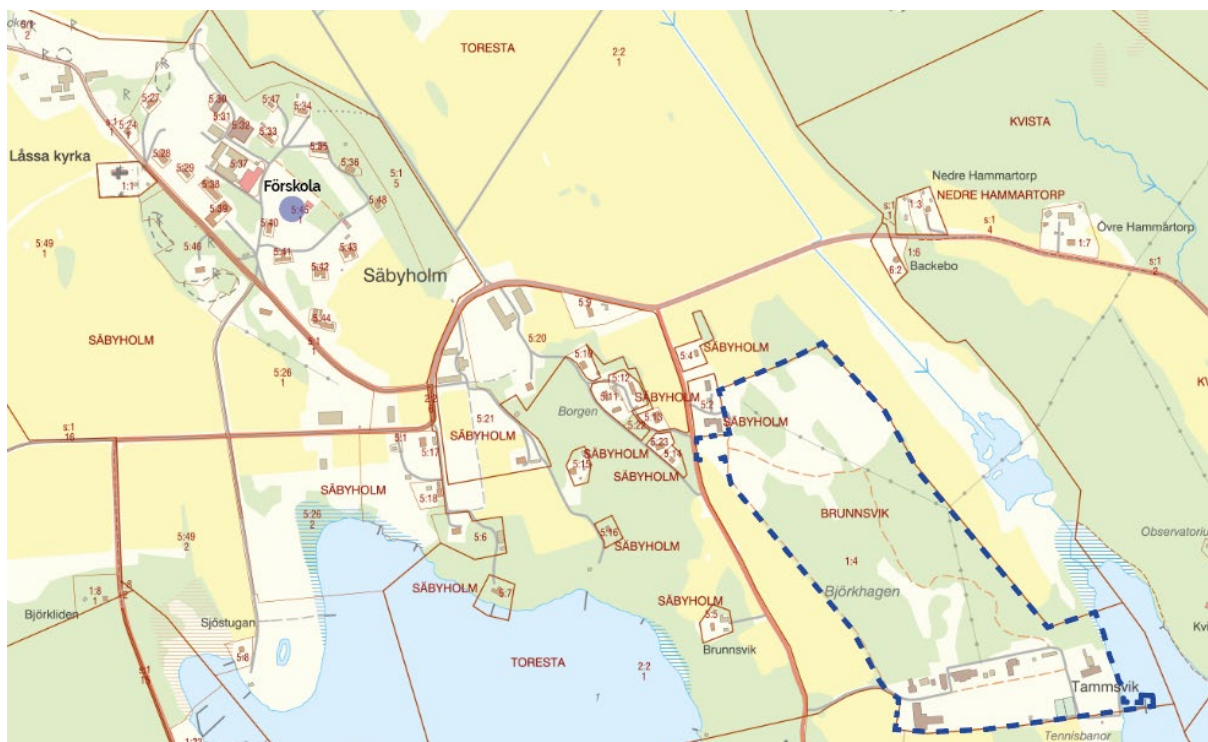
Vita villan skyddas mot rivning och förvanskning genom bestämmelser i plankartan. Tillbyggnaden ska utföras med varsamhet till Vita villan, detta regleras med en utformningsbestämmelse i plankartan.

Offentlig service och kommersiell service

Nuläge

Inom planområdet finns ingen offentlig och kommersiell service, förutom konferensverksamheten. Närmaste större utbud av service går att finna vid Bro centrum som är beläget cirka 3 km nordost om planområdet. I Bro centrum finns bland annat mataffär, vårdcentral, bibliotek, simhall och grundskola.

Närmaste kommunala och privata förskola ligger cirka 3 km respektive 1,3 km från planområdet. Närmaste grundskola och gymnasium ligger cirka 3 km respektive 10 km från planområdet.



Kartor över offentlig och kommersiell service i anslutning till planområdet.

Förslag

Kommersiell service föreslås i någon form utifrån marknadsläget när detaljplanen vinner laga kraft. Men fokus kommer vara på kommersiell service som kompletterar eller stärker konferensverksamheten.

Gestaltning

Ett gestaltungsprogram har tagits fram inom ramen för planarbetet. Detta program syftar till att förmedla intentionerna för projektet som ett komplement till planbeskrivningen och plankartan. Programmet tillsammans med denna planbeskrivning ska verka vägledande vid bygglovsprövningen. Programmet innehåller en landskapsanalys, beskrivning av förhållningssätt till hållbarhet samt tankesätt om den nya bebyggelsens struktur, utseende och utomhusmiljöer. Gestaltungsprogrammets innehåll redogörs för översiktligt nedan.

Landskapsanalysen pekar ut topografins skiftningar i området, siktlinjer och utblickar, bebyggelse som i nuläget anses vara landmärken samt områden som skapar tydliga rumbildningar i landskapet.



LANDSKAPSANALYS FÖR TAMMSVIK, UPPLANDS BRO

--- Områdesgräns	▭ Höjd i landskapet Kraftledning
--- Tydlig gräns, rumbildningar	👁️ Siktlinjer, utblickar	— Grusväg
🌳 Landmärke	👉 Dalgång	🌊 Strandskydd (ungefärligt område)

Landskapsanalys över planområdet.

De hållbarhetsaspekter som hör till projektet innefattar bland annat bebyggelsestrukturens anpassning till naturvärden och terräng samt hantering av dagvatten genom olika fördröjnings- och reningsåtgärder som kompletterar dagvattensystemen. Själva byggnaderna kommer klimatanpassas genom användning av material så som trä eller andra naturmaterial som uppfyller gällande energikrav. Solcellspaneler möjliggörs genom att taken får söderlutning. Rekreations- och odlingsmöjligheter är vidare något som uppmärksammas i programmet tillsammans med gemensamma ytor för boende som tillskapas i och i anslutning till de nya byggnaderna.

Bebyggelsestrukturen beskrivs utifrån de två områdena, det norra och det södra bostadsområdet. Entrén till Norra delen nås via den norra infarten och kantas av fristående liggande villor. Dessa ger ett välkomnande småskaligt intryck till området. Placeringen av husen i området har tagit stor hänsyn till trädinventeringen och områden med höga naturvärden.

Bebyggelsen är av blandad karaktär med villor, parhus, kedjehus, samt radhus för att skapa en stor variation i området. Gröna släpp mellan bostadstomterna ger en möjligheten att röra sig genom området mot naturmarken och platser för social samvaro som den centralt placerade rekreationsplatsen. Ambitionen är att påverka naturen och terrängen så lite som möjligt. Byggnaderna ska inte dra till sig uppmärksamhet utan upplevas som varsamt placerade och formgivna efter omgivningens förutsättningar.



Bild som visar strukturen i det norra området.

Placeringen av husen i södra området har som i det norra området tagit stor hänsyn till trädinventeringen och naturområden med höga naturvärden. Även flera klassade byggnader med stort kulturhistoriskt värde bevaras. Vid den befintliga vägen vid sidan av åkern placeras två parhus. Dessa större volymer kopplar an till äldre bebyggelse på landsbygden.

Mellan norra och södra delen löper en mindre väg och här inryms också några villor och kedjehus. Söder om den större parkeringsytan ryms radhus och kedjehus. Här blir tomterna något mindre men öppna ytor och grönsläpp tillskapas genom att längorna vrids upp mot varandra och siktlinjer mellan husen bevaras. En gemensamhetsyta planeras centralt med lekytor och andra funktioner som de boende har nytta av. Befintlig byggnad i väster föreslås bli gemensamhetsanläggningar för de boende.



Bild som visar strukturen i det södra området.

Konferensanläggningen kommer att koncentreras närmare vita villan och vattnet. Genom att föra samman anläggningens olika delar närmare den befintliga herrgården, möjliggörs ett tätare samarbete mellan konferensens olika segment. Herrgården får stå i centrum med sin vitputsade fasad och trygga gestalt. När detaljplanen vinner laga kraft får marknaden delvis avgöra vilka segment som får mest fokus. Troligen blir en spanläggning aktuell då området ligger i ett fint och lugnt läge.



Bild som visar konferensområdet.

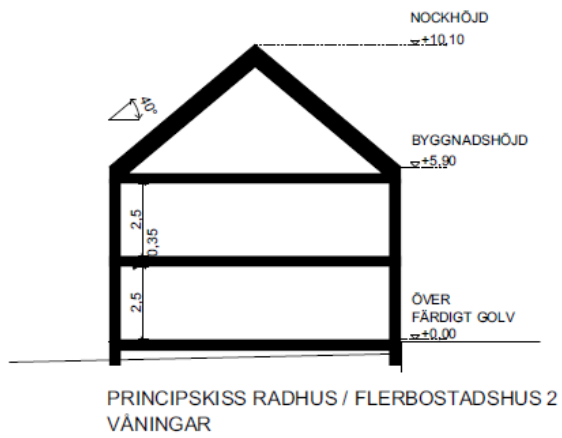
Hustyper, material, färgsättning

Komplementbyggnader och gemensamma carportar uppförs med sedum eller biotoptak för att bidra med grönska och främja dagvattenhanteringen. I södra området samlas radhusen i längor om mellan tre och sex enheter som tillsammans bildar "brukslängor" i en skala som hör området till. Radhusen har sadeltak med gaveln mot längornas kortsida. Kulörerna ska efterlikna klassiska varma slamfärger som falurött och ockra.

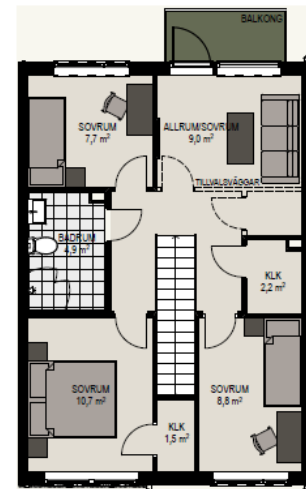
De längre sadeltaken bryts upp av tegel i olika röda och bruna kulörer. Fönsterkarmar och plåtar ska antingen vara i samma kulör som fasaden, eller i en rakt kontrasterande kulör enligt färghjulet (se bild nedan). Kedjehusen står glesare och bildar naturligt en luftigare länga med förrådsbyggnader och carport mellan bostäderna.



Kulörer till bostadshusen i söder.



Entréplan 1:100



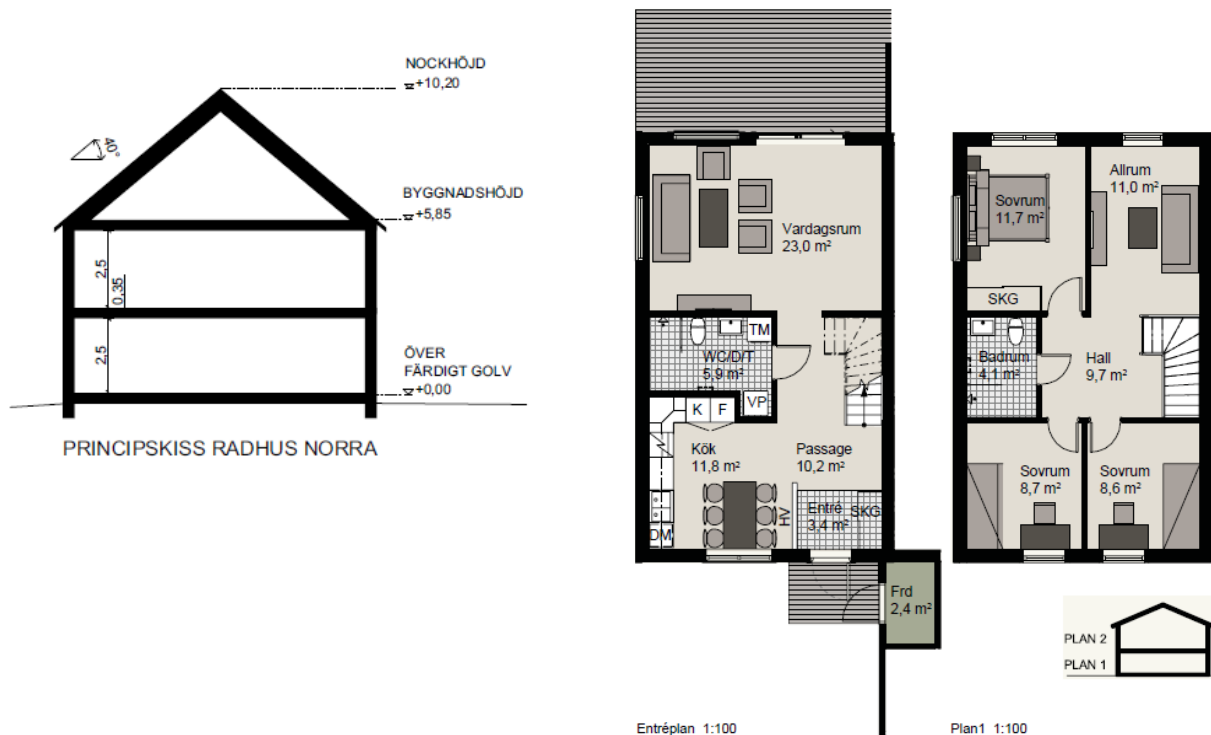
Övre plan 1:100

Sektions- och planritning för radhus i söder.

Radhusen i norr får gärna utformas mer sammanhängande då de består av kortare längor om max tre bostäder. Kulörerna ska hållas dova och underordna sig naturens egen färgsättning. Bruna, gröna, och grå kulörer lämpar sig här. Ambitionen är att byggnaderna på så sätt anpassas mer till och smälter in i omgivande natur. Taken ska vara i tegel eller plåt. Fönsterkarmar och plåtar ska vara i samma kulör som fasaderna.



Kulörer till radhusen i norr

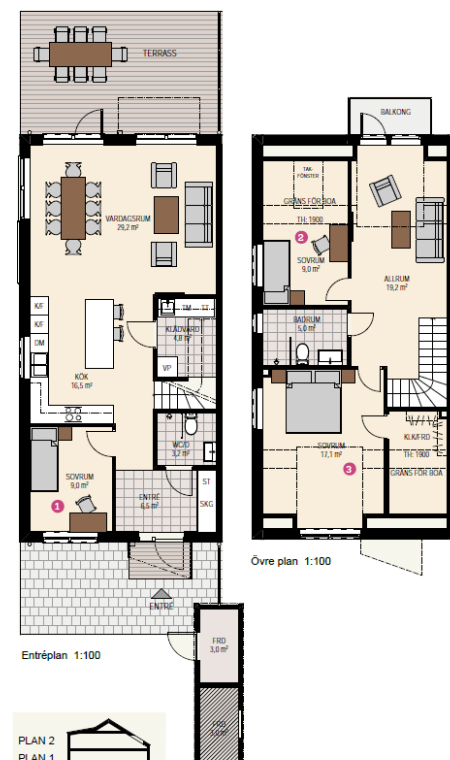
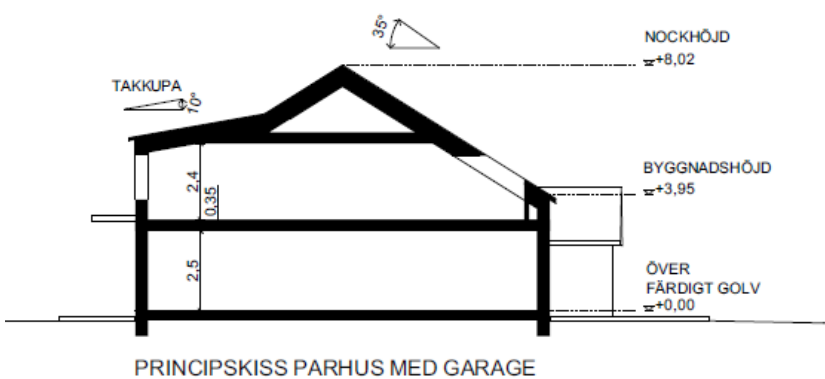


Sektions- och planritning för radhus i norr.

Parhustypologin passar väl in i bilden i landsbygden där lantbruksgårdar ofta har bebyggelse av större karaktär. Jämfört med traditionella enfamiljshus har parhusen något generösare husvolym. Fasadmaterialen kan vara trä eller puts, med en sockel av sten. Taken ska vara sadeltak och får gärna vara belagda med sedum. Fasadkulör bör vara i trärent (omålat trä) grå och/eller brunsvart. Fönsterkarmar föreslås vara i svart eller grå

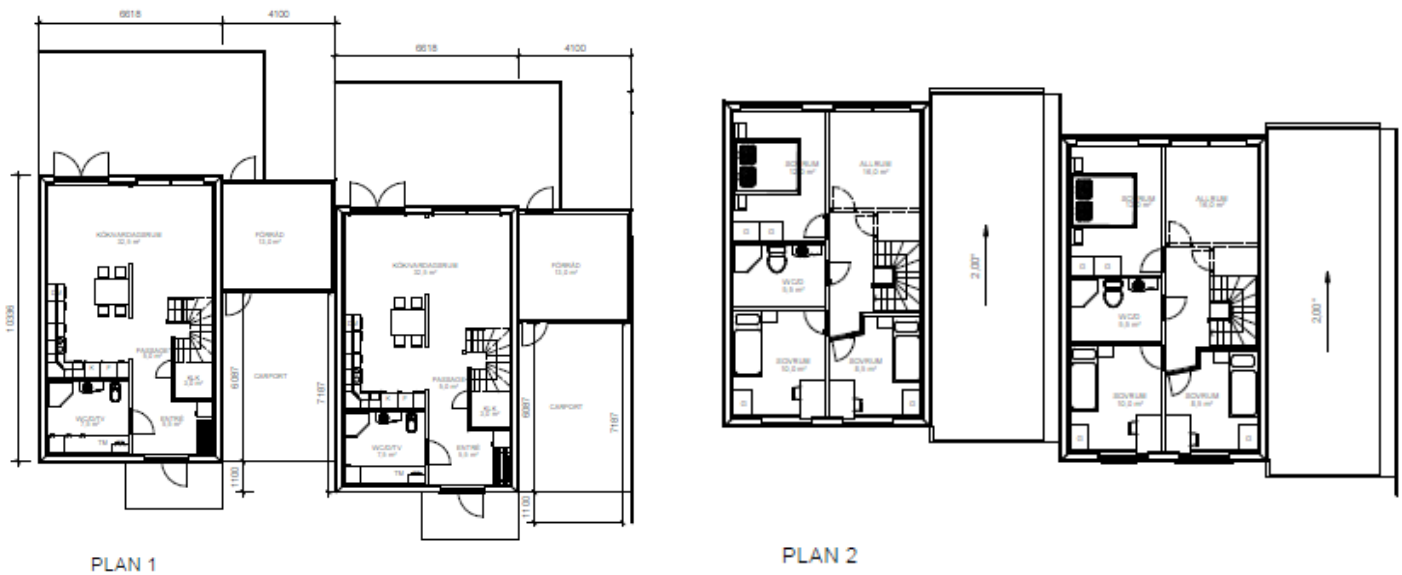
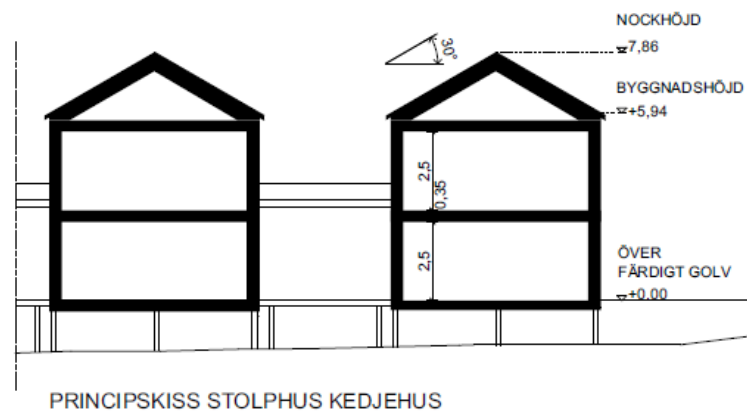


Inspiration till parhusens material och kulörer.



Sektions- och planritning för parhus.

Kedjehusen placeras i stor utsträckning i en känslig brynmiljö och kräver större varsamhet. Husen placeras på stolpar för att göra så minimal påverkan som möjligt på omgivande natur. Carporten mellan husen förses med sedumtak. Naturmark kopplas ihop mellan enheter om fyra hus samt där kedjehusen släpper varandra vid de svängda delarna i norr. Förslaget har en bekant form med sadeltak. Volymen är välkänd i brukslandskapet och bedöms smälta in väl med naturnära materialval. Trots detta kommer kedjehusen kännas moderna med sin egen detaljrikedom. Fasaderna bör vara i värmebehandlat omålat trä, eller trä målat grå eller brunsvart. Fönsterkarmar föreslås vara i svart eller grå. Stolpar och trädäck ska vara omålade.

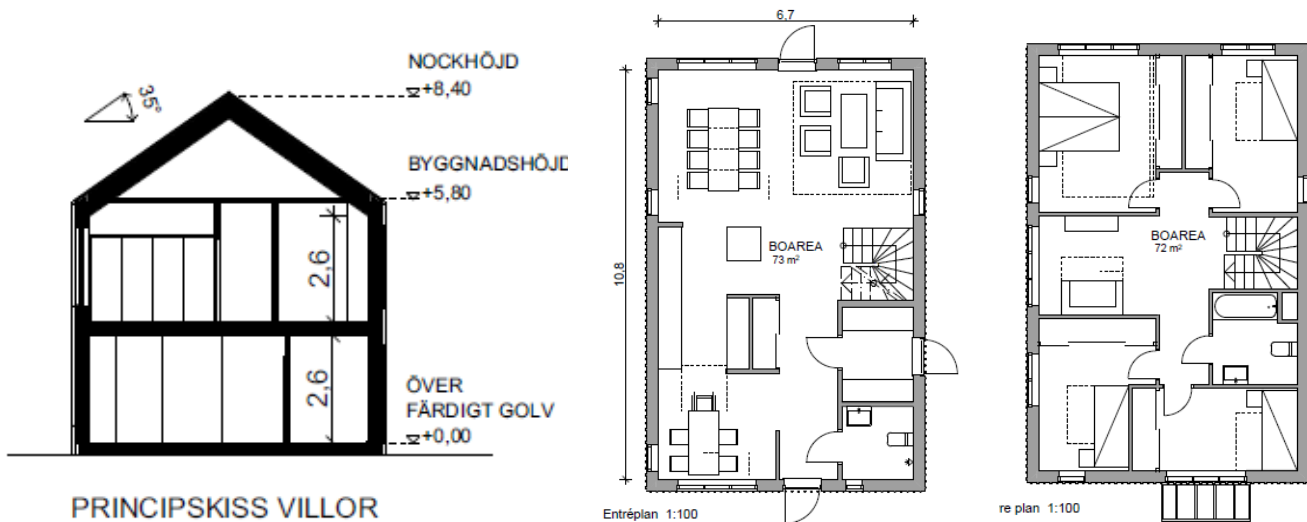


Sektions- och planritning för kedjehus i norr.

Villorna föreslås få en enkel form med något avlång och högre karaktär. Volymen placeras med fördel med gavel mot gata eller utsikt vilket ger ett litet avtryck i känsliga lägen. Villan har två fulla våningar utan snedtak eller takkupor och får ett modernt uttryck i en typisk husform. Materialförslag är trä i naturnära kulörer. Takplåten kan även tillåtas komma ned som fasad för att ge volymen riktning. Villorna kan få en mer individuell färgsättning i övrigt.



Exempel på kulör och utformning på villorna.



Sektions- och planritning för villorna.

Tillgänglighet

Nuläge

Området har en skiftande topografi där det på sina håll är kraftigt kuperat. Detta är speciellt fallet för det norra området. Tillgängligheten till konferensanläggningen är relativt god då området (som är beläget nära vattnet) är flackt. Parkeringar för rörelsehindrade finns i anslutning till konferensanläggningen.

Förslag

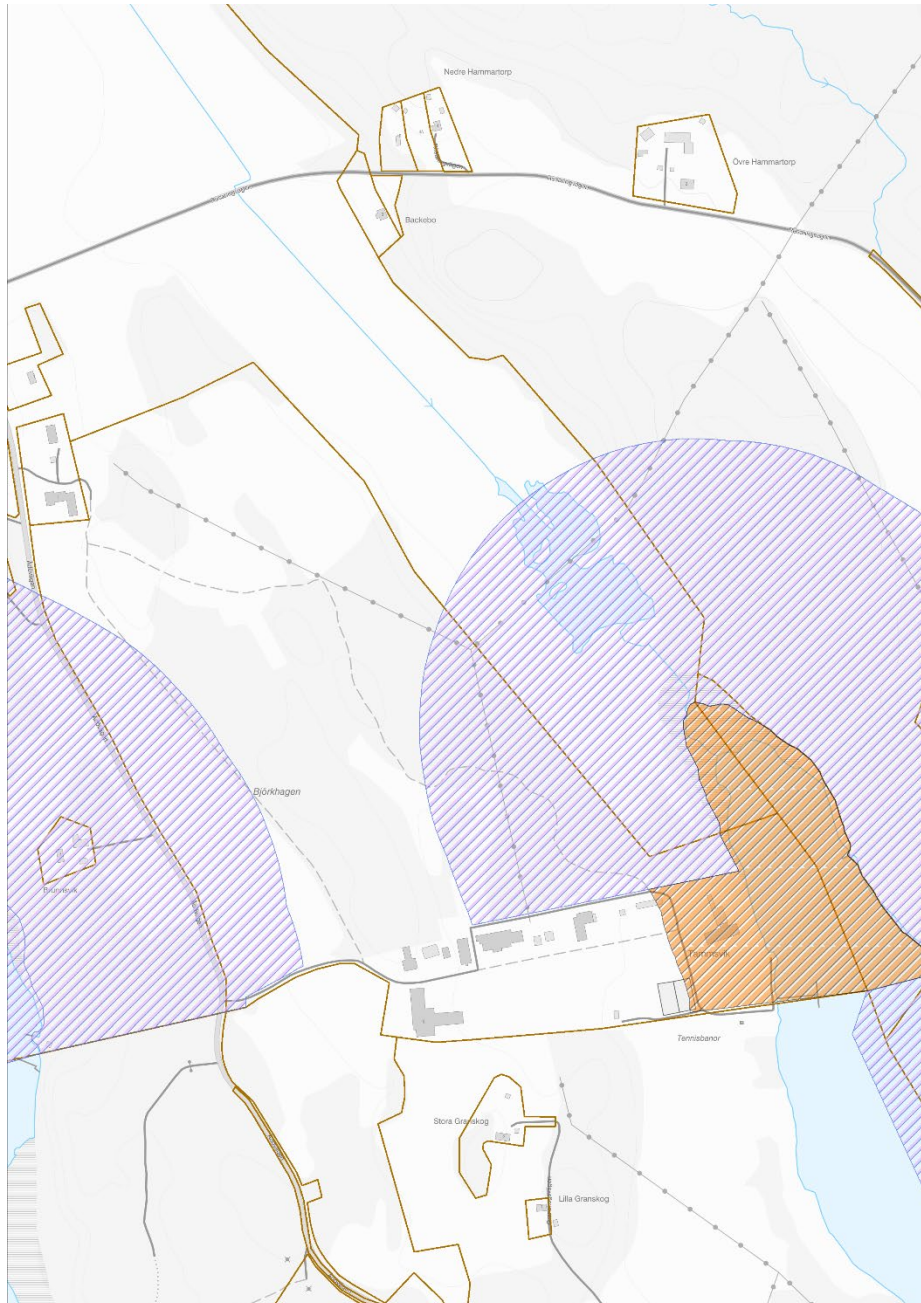
Den nya bebyggelsen ska anpassas efter terrängen för att klara de krav vad gäller lutningar samt angöringar som finns i Boverkets byggregler. Sprängning och fyllning ska undvikas, men det kan behövas på vissa platser för att klara av tillgänglighetskraven.

Samtlig bebyggelse uppnår krav på parkeringar som enligt krav ska förläggas 25 meter från entréer. Parkering för rörelsehindrade finns i anslutning till de större sammanhängande bebyggelsestråken i söder, där radhusen, kedjehusen och konferensanläggningen är belägna.

Upphävande av strandskydd

Gällande strandskydd

Inom planområdet gäller ett utökat strandskydd på 300 meter (se karta nedan) samt det generella strandskyddet på 100 m.



Karta som visar strandskyddet i planområdet. Lilaskrafferat område visar det utvidgade strandskyddet på 300 m och det orangeskrafferade området visar det generella strandskyddet på 100 m.

Strandskyddets syfte

Strandskyddet syftar till att till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. För att avgöra om upphävandet är

lämpligt ska en beskrivning av planområdets värden utifrån strandskyddets syfte göras.

Befintliga naturvärden



Områden där strandskyddet föreslås upphävas.

I de områden där strandskyddet föreslås upphävas har naturvärden mellan klass två och tre identifierats, vilket visas i naturvärdesinventeringen som tagits fram av Ekologigruppen (2021). En del av området har ett lågt naturvärde.



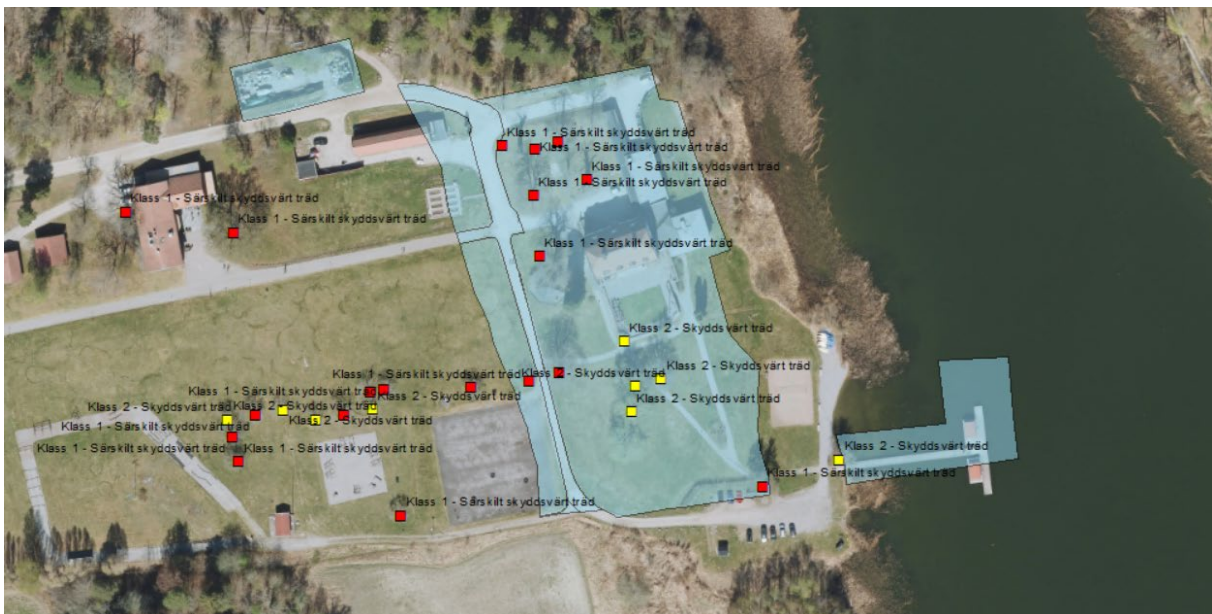
Naturvärdesklasser i områden där strandskyddet föreslås upphävas.

Det högsta naturvärdet som identifierats i det föreslagna upphävandeområdet är naturvärdesklass två som berör hotell- och konferensanläggningen och delar av äppelparken. Området har identifierats som klass två på grund av de skyddsvärda träd som finns på platsen och de naturvårdsarter som dessa träd inhyser. Vidare

förleder denna klass att det förekommer skyddade eller rödlistade arter på platsen.

Bryggområdet vid vattnet har identifierats som naturvärdesklass tre på grund av en artrik bottenfauna. Inventeringen framhåller att bryggområdet är påverkat av mänsklig aktivitet men att bottenfaunan ändå är så pass god att naturvärdesklass tre är lämplig för detta område.

De delar av inventeringsområdet som utgörs av välskött gräsmatta utan träd samt hårdgjorda ytor vid konferensområdet i söder bedöms ha låga naturvärden. Detta då de i stort saknar värdefulla strukturer och element för biologisk mångfald såsom gamla träd, inhemska växter och död ved.



Träd som finns i områden där strandskyddet föreslås upphävas.

De naturvärden som finns i området är samhöriga med de skyddsvärda träden i området samt bottenfaunan i vattenområdet. Detaljplanen skyddar samtliga av träden i de områden som har naturvärdesklass två genom bestämmelse om marklov. Denna bestämmelse gör det möjligt att fälla träden endast om de är sjuka eller innebär en säkerhetsrisk. Vidare förses hela äppelparken samt en majoritet av konferensområdet med prickmark för att freda träden mot exploatering i närheten av dess skyddsavstånd. Detta även för att minimera exploatering i anslutning till strandlinjen. Bottenfaunan vid bryggan kan antas vara påverkad av mänsklig aktivitet genom brygganläggningen. Ju mer mänsklig aktivitet som sker vid bryggan desto mer kan bottenfaunan antas bli påverkad. I dagsläget är befintlig brygga den som föreslås bestå, inga nya bryggor föreslås och således inte heller ingrepp så som muddring.

Naturvärdena bedöms inte påverkas på ett negativt eller oacceptabelt sätt genom planförslaget då området dels redan är ianspråktaget på det sätt planförslaget föreslår, dels då de naturvärden som pekas ut skyddas utifrån värdenas beskrivningar.

Särskilda skäl till upphävande av strandskydd

Fastigheten berörs av det utökade strandskyddet på 300 meter i enlighet med Länsstyrelsens beslut den 13 november 2018.

En förutsättning för att planförslaget ska kunna genomföras är att strandskyddet upphävs i delar av planområdet – specifikt kvartersmarken i planområdets sydöstra hörn som planläggs som hotell- och konferensanläggning O₁ och parkering (P) samt vattenområdet med enskilt huvudmannaskap W₁.

Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften.

Särskilda skäl för att upphäva strandskydd framgår i 7 kap. §§18 c-d MB. Strandskyddet i området kan upphävas om området:

- är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- är väl avskilt från stranden av till exempel en större väg eller järnväg,
- behövs för en anläggning som måste ligga vid vatten och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
- behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
- behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet,
- behöver användas för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Det skäl som kan åberopas i detta fall är första skälet.

Punkt ett – *området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*

Platsen är redan idag i ianspråktagen. Enligt historisk kartering har området där strandskyddet föreslås upphävas varit ianspråktaget på det sätt som den nya detaljplanen föreslår sedan minst 1950-talet. Detaljplanen kommer därmed att spegla nuläget även med framtida föreslagen bebyggelse.

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.

Flera av de delar där strandskyddet föreslås upphävas regleras med prickmark, detta är främst för att spara värdefulla träd och för att säkerställa att inga komplementbyggnader uppförs.



Foto över Tammsviks vita villa med tillbyggnad.



Bild som visar placering av ny bebyggelse i anslutning till strandskyddet. Föreslagen ny strandskyddsgräns markeras med rosa skraffering. Blå område föreslås få upphävt strandskydd.

LIS-område

I den fördjupade översiktsplanen för landsbygden, *Landsbygdsplan FÖP 2016*, är Tammsvik utpekad som LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära lägen). Motiveringen för detta är att området ska utvecklas och tillgängliggöras för allmänheten genom konferensanläggning och restaurang som är öppen för allmänheten. Inom de områden som kommunen pekat ut som LIS-områden kan det särskilda skälet för landsbygdsutveckling användas vid prövning av dispens eller upphävande av strandskydd enligt 7 kap. 18 c-d § MB.

De motiveringar som anges i den fördjupade översiktsplanen gällande de utpekade LIS-områdena är bland annat att:

- varsam komplettering av befintlig bebyggelse med hänsyn till natur- och kulturvärden föreslås,
- marken redan är ianspråktagen,
- fortsatt god tillgång till strandområden kommer finnas för allmänheten,

- möjligheterna att bevara och utveckla värdefulla kulturmiljöer stärks,
- endast småskaliga verksamheter som följer landsbygdsplanens inriktning föreslås (Upplands-Bro kommun 2017, 56).

Kommunen framhåller i den fördjupade översiktsplanen att strandskyddet inte ska vara utvidgat i de områden som redan är exploaterade, framför allt när det gäller äldre gårdsmiljöer, då de ska kunna ha möjlighet att utvecklas i framtiden. Kommunens inställning är således inte är ta oexploaterad mark i anspråk, utan den mark som föreslås tas i anspråk är redan bebyggd och bebyggelsen ska anpassas till sin omgivning och de natur och kulturvärden som ofta finns i dessa områden. Kommunen anser vidare att upphävande eller dispens från strandskyddet i dessa utpekade områden inte utgör en fragmentisering av kommunens totala strandskyddade ytor då de föreslagna LIS-områdena tar upp en liten andel av dessa.

Kommunen framhåller även att det är av stor vikt att bland annat gårdar med värdefulla byggnader och inom kulturmiljöer ska ha möjlighet att kunna utvecklas och bevaras.

Samlad bedömning

Planförslaget bedöms inte påverka livsvillkoren för djur- och växtlivet på land och i vatten. Planförslaget skyddar de värden som upprätthåller naturvärdesklassningarna i området genom exempelvis planbestämmelser så som marklov för fällning av träd samt prickmark för att begränsa bebyggelsens omfattning mot strandlinjen.

Strandområdet är i dagsläget privatiserat och allmänhetens tillgång till området är begränsat. Planförslaget möjliggör en ökad tillgänglighet till strandlinjen och vattnet för allmänheten, i vart fall mer än tidigare. En remsa på cirka 25 meter sparas längs med strandlinjen där strandskyddet fortsatt föreslås bestå.

Platserna som den nya tillbyggnaden samt nya byggnaden föreslås uppföras på anses lämplig, då dessa byggnader skapar en samhörighet till den funktion verksamheten har i dagsläget, då konferensanläggningen är utspridd på en större yta. Genom att samla konferensbebyggelsen till en central plats kan också kulturvärdet synliggöras på ett bättre sätt, då byggnadernas samhörighet i form av material, karaktär och funktion kan tala för vad som hänt på platsen. Vidare anses den nya bebyggelsen också kunna tillskapa värden som idag bitvis gått förlorade, exempelvis genom den befintliga tillbyggnaden som avviker i sitt formspråk. Det finns god möjlighet att skapa en bebyggelsestruktur som är bättre anpassad till kulturmiljön än vad den är idag.

Slutligen pekats området ut som LIS-område i den fördjupade översiktsplanen. Planförslaget går i linje med de motiveringar som kommunen gör kring anledningen av utpekandet.

Trafik och kommunikationer

Gatunät och utfarter

Nuläge

Angöring till planområdet sker idag genom utfart som kopplas samman mot Ådövägen som löper utanför planområdet i nord-sydlig riktning. I planområdet finns vidare två vägar som löper från denna utfart, dels mot konferensanläggningen, dels i nord-sydlig riktning. Dessa vägar är vidare grusade och innehar enskilt huvudmannaskap. Gång- och cykelbanor saknas i området.



Bild över befintliga vägar inom och i anslutning till planområdet.

Förslag

Den framtida vägstrukturen i området föreslås bestå av huvudgator, enkelriktade gator och smalare lokalgator. Dimensionering av huvudgatorna ska utgå ifrån att biltrafik ska kunna mötas, gång- och cykeltrafikanter ska kunna ta sig säkert fram samt att en sopbil (och andra servicebilar) ska få plats på väg enligt de krav som fastställs i kommunens tekniska handbok. Soppilar och servicebilar ska också kunna framföras på de enkelriktade gatorna.

De mindre lokalgatorna ämnas endast för trafik till de enskilda husen. Dimensioneringen av dessa gator ska möjliggöra mindre lastbilstransporter, exempelvis mat- och hemleveranser, samt sopbilar.

Vidare föreslås två entréer till området, norra och södra entrén. Dessa kommer reducera mängden rundkörning i området. Vid dessa entréer och andra korsningar bedömer trafikutredningen som utfördes av AFRY 2022 att nuvarande och framtida kapacitet är tillräcklig. Dimensioneringen av områdets korsningar för tyngre trafik ska utgå från kommunens tekniska handbok. Förprojektering av de nya vägarna kommer behöva göras inom granskningskedet för att säkerställa vägarnas genomförande, säkerhet, tillgänglighet och dimensionering.



Framtida vägstruktur, AFRY 2022.

Trafikmängder

Nuläge

Trafikutredningen som gjordes av AFRY 2022 beräknar trafikstringen utifrån tre platser; planområdet, Rösaringsvägen samt Ådöhalvön. För planområdet uppskattas i nuläget endast den trafik som anländer till konferensanläggningen, där 200 fordon per dygn uppskattas röra sig till och från anläggningen. För Rösaringsvägen uppskattas årsdygnstrafiken till 1770 fordon per dygn för sträckan öster om korsningen (mot Bro) och 1100 fordon per dygn för sträckan väster om korsningen (mot Smidö). Den uppskattade trafikstringen från Ådöhalvön är cirka 400 fordon per dygn.

Förslag

Trafikutredningen använder prognosåret 2040 för att beräkna framtida trafikstring. För planområdet uppskattas trafikmängden att uppgå till cirka 1500 fordon per dygn. Dessa siffror innehåller trafik som uppstår genom den nya bostadsbebyggelsen och trafik till konferensanläggningen. Bostadsbebyggelsen som används som underlag till denna utredning är något annorlunda jämfört med nuvarande planförslag. Trafikutredningen bedöms dock fortfarande vara aktuell eftersom de antal fordonsrörelser som används som underlag är relativt höga. Därmed antas detta väga upp för förändrat planförslag. För Rösaringsvägen uppskattas Årsdygnstrafiken till 900 fordon per dygn till prognosåret 2040. För Ådöhalvön uppskattas en trafik på 500 fordon per dygn.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Nuläge

Det finns inga gång och cykelvägar i eller i anslutning till planområdet idag. Eventuella gång och cykeltrafikanter behöver använda Ådövägen och Rösaringsvägen för att ta sig till området, vilket medför en bristande trafiksäkerhet för dessa trafikanter.

Förslag

Inom planområdet kommer gående och cyklister att kunna nyttja de nya vägarna inom området – detta betyder att de kommer dela utrymme med biltrafiken. En mindre gångslinga föreslås anläggas i södra området från radhuslängorna i riktning mot konferensanläggningen. Ytterligare en gångslinga föreslås för att koppla samman det norra och södra området.

I samband med att detaljplanen för Säbyholm strax norr om planområdet antogs (har dock blivit överklagad och i skrivande stund inte vunnit laga kraft), har även planer för att anlägga en cykelväg till Bro utformats i syfte att uppmuntra ett hållbart färd sätt. Vissa delar av den sträckan är idag redan anlagd cykelväg, men behöver kompletteras och utökas för att nå hela vägen ut till Säbyholm och Tammsvik. Det är i dagsläget osäkert hur denna komplettering kan förväntas ske,

men det är en process som behöver utredas delvis parallellt med detaljplanerna för Säbyholm och Tammsvik.

Kollektivtrafik

Nuläge

Från Bro station som är belägen cirka 3 km från planområdet går pendeltåg till Bålsta och Stockholm med halvtimmestrafik. På Ådövägen finns en vägrenshållplats (Tammsvik) i båda riktningar som trafikeras av linje 556.

Trafiken från Bro centrum åker först ut till Smidö innan den åker tillbaka till Ådövägen och Tammsvik. I dagsläget har linjen en avgång per timme i rusningstrafik (06–09 samt 16–19). Utanför rusningstrafik trafikerar linjen inte sträckan förutom en avgång mitt på dagen. Helgtrafik består av fyra avgångar: 09:54, 11:54, 14:59 och 18:29. Under hösten 2019 var genomsnittligt påstigande från hållplatsen Tammsvik en per vardag. Det finns även en hållplats i korsningen mellan Ådövägen och Rösaringvägen (Säbyholm) som trafikeras av både linje 555 och 556. Turtätheten här är något högre och påtaglig då linje 555 trafikerar hållplatsen en gång per timme mellan kl. 05-23. Även på helger trafikerar linje 555 hållplatsen en gång per timme med en extra nattavgång. Under rusningstrafik trafikeras hållplatsen med halvtimmestrafik mellan linjerna 555 och 556. Under hösten 2019 var genomsnittligt påstigande från hållplatsen Säbyholm fem per vardag.



Karta som visar hållplatser och linjenummer i anslutning till planområdet.

Förslag

I takt med att omkringliggande planer färdigställs kommer underlaget och behovet för kollektivtrafik öka. Busstrafiken med koppling till Tammsvik körs i dagsläget med förhållandevis tillräcklig turtäthet sett till områdets lokalisering och antal påstigande. Turtätheten är dock inte tillräcklig för att uppmuntra och

underlätta ändrade resvanor till mer hållbart resande. Allt eftersom området exploateras bör turtätheten öka, inte minst om pendeltågstrafiken får en utökad turtäthet.

Busstrafiken bör därför anpassas till pendeltågets avgångar och möjliggöra enkla byten mellan trafikslag. Trafikutredningen som utfördes av AFRY anger att befintlig busshållplats på Ådövägen som idag är en vägrenshållplats behöver ses över och anpassas för ökad trafik. Vidare rekommenderas att hållplatsen flyttas söder ut och närmare den södra entrén till planområdet. Detta för att minimera avståndet för besökare och boende från den södra delen av planområdet.

Störningar och risker

Buller och vibrationer

Nuläge

Trafikbuller genereras från Ådövägen och Rösaringsvägen. Trafikbullernivåerna anses idag vara måttliga, då årsdygnstrafiken (ÅDT) är cirka 600 bilar för Ådövägen och 1100–1700 för Rösaringsvägen utifrån framtagen trafikutredning.

Förslag

Trafikutredningen har uppskattat trafikflöden på Ådövägen och Rösaringsvägen för prognosåret 2040, med hänsyn tagen till den exploatering som föreslås ske genom planförslaget men också omgivande detaljplaners utbyggnad.

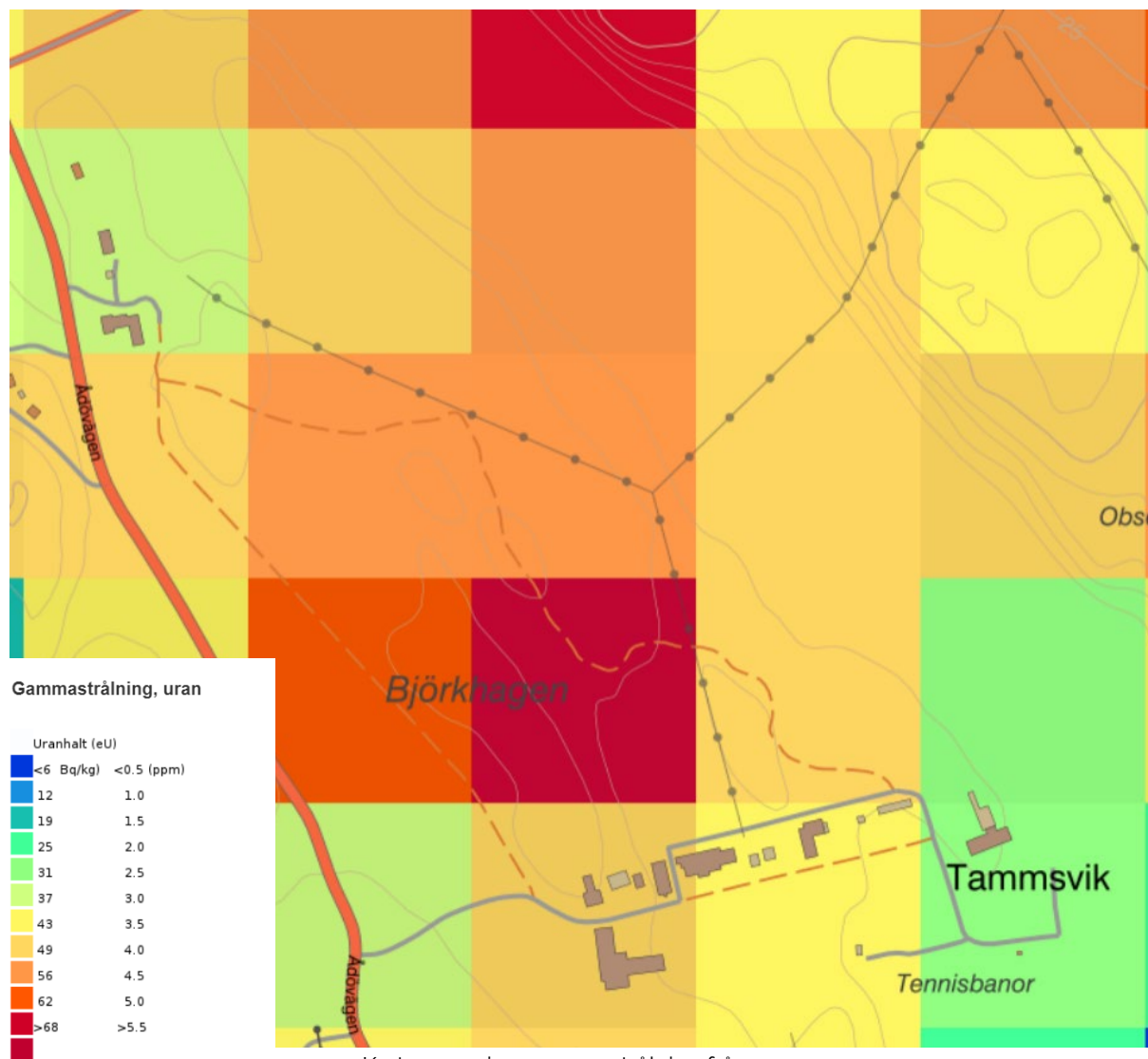
En uppskattning av framtida bullernivåer har gjorts med hjälp av Boverket och SKR:s informationsblad "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" från 2016. Inför beräkning enligt modellen har följande information använts: årsmedeldygnstrafik följer trafikutredningens prognos för 2040, hastigheten för både Rösaringsvägen och Ådövägen anges som 70 km/h och avståndet mellan närmsta bebyggelse och vägmitt har uppskattats till 130 meter för Ådövägen och 230 meter för Rösaringsvägen.

De bullernivåer som framkommer från uträkningen är 45 dB för Ådövägen och 42 dB för Rösaringsvägen. En bullerutredning kan vara nödvändig att upprätta till granskningsskedet för att säkerställa att bullernivåer som överskrider riktvärdena kan undvikas. Detta då områdets marktyper delvis kommer förändras samt att det kommer bli aktuellt med fler tyngre transporter inom och till området i och med den nya konferensanläggningen.

Radon

Utifrån SGU:s kartvisare för gammastrålning för uran går det att utläsa att uranhalterna i området skiftar från 43 till över 68 Bq/kg. Kartan är dock för översiktlig för att kunna dra slutsatser om hur radonförhållandena ser ut för en viss kommande fastighet inom området.

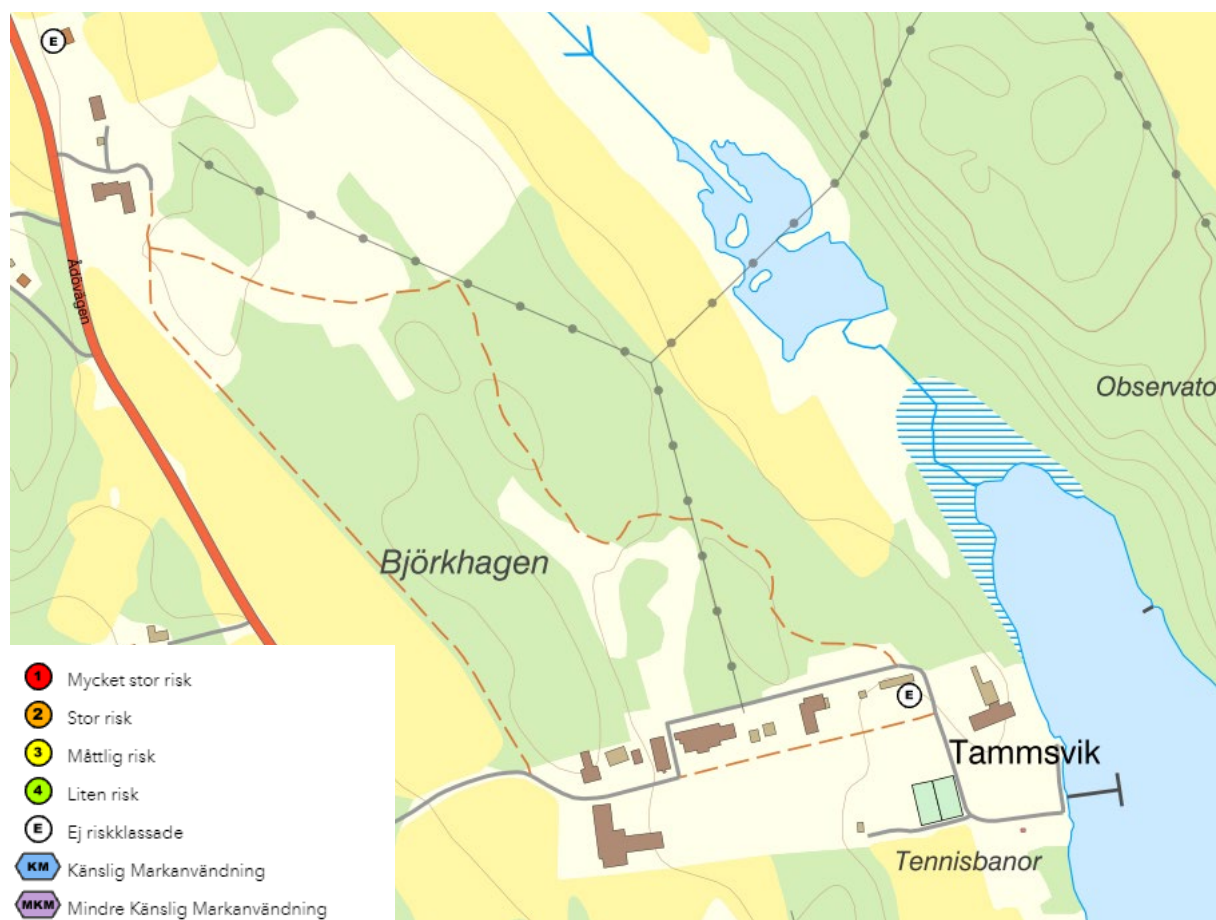
Byggnader ska, om radonhalten kräver, uppföras radonsäkra. Eventuella åtgärder med anledning av radon ska hanteras i bygglovskedet. Årsmedelvärdet för halten av radongas i inomhusluft bör inte överstiga 200 Bq/m³ (BFS 2011:6).



Karta som visar gammastrålning från uran.

Förorenade områden

Ur Länsstyrelsens karta för potentiellt förorenade områden framgår att det finns ett område i planområdet som kan vara förorenat. Detta område är inte riskklassat. Troligen har det funnits en plantskola på platsen, vilket har föranlett denna bedömning. Till granskningen bör en markteknisk undersökning göras för att undersöka i vilken grad området är förorenat.

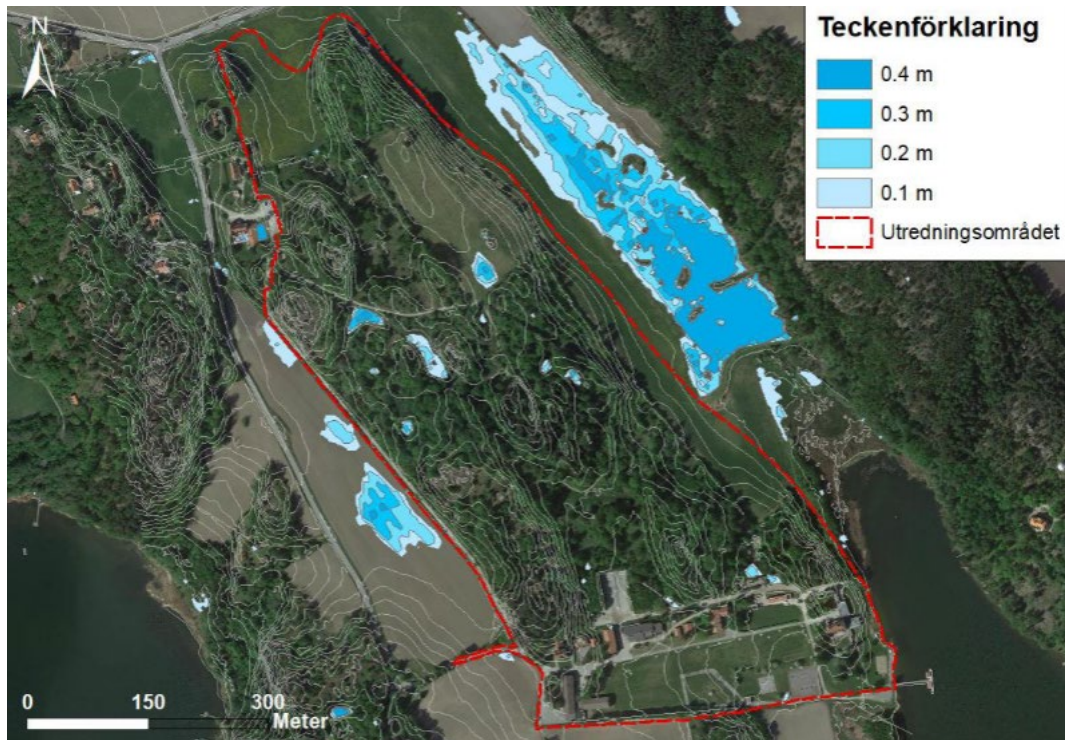


Karta som visar potentiellt förorenade områden i planområdet.

Översvämning

Nuläge

I dagvattenutredningen som utfördes av Geosigma AB 2021 gjordes en lågpunktskartering av planområdet.



Karta som visar lågpunktskartering för befintlig markanvändning inom planområdet, Geosigma AB 2021.

Utredningen påvisar flertalet lågpunkter i området, specifikt i planområdets norra del där topografin är som mest skiftande, där vatten riskerar att bli stående vid skyfall. I dessa lågpunkter uppgår de maximala vattendjupen till 0,4 meters översvämning vid skyfall som följer SMHI:s definition på 50 mm nederbörd. Utanför planområdet finns stora lågpunkter i de flacka jordbruksmarkerna. I dagsläget avrinner skyfallsvatten från planområdet längs med öppna ytor och vattendrag mot lågpunkten på jordbruksmarken strax nordost om planområdet samt genom området mot Mälaren som också är recipient för planområdet.

Utredningen bedömer att risken för översvämning för merparten av planområdet vid ett skyfall (enligt SMHI:s definition på 50 mm nederbörd) är låg. En skyfallsutredning för planområdet som beaktar 100-års regn med klimatfaktor kommer behövas tas fram till granskningskedet för att säkerställa översvämningensrisk vid skyfall enligt Länsstyrelsens rekommendationer.

Konferensområdet som är beläget närmast Mälaren har dessutom en risk för strandförskjutning. Strandförskjutning är differensen mellan havshöjning till följd av klimatförändringar och landhöjningen som sker i Sverige. Områden som ligger under +2,7 m över havsytan (havets medelyta) är riskområden för nya exploateringar. "Vita villan" ligger i närheten till riskområde för strandförskjutningen och påverkan av strandförskjutningen kommer behöva undersökas till granskningskedet.

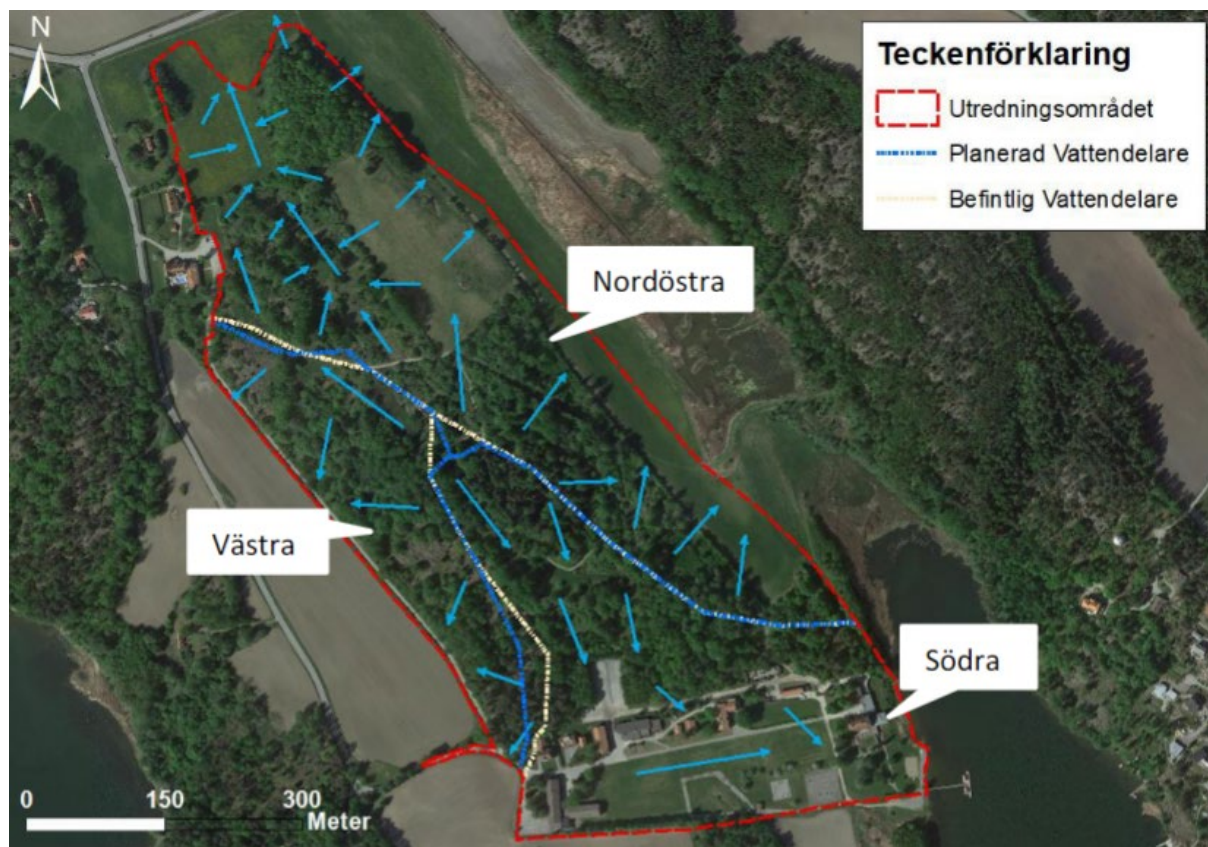


Karta (omarbetad från illustration i dagvattenutredningen) som visar områden som riskerar att påverkas av strandförskjutningen (blåa ytor).

Förslag

I samband med planerad exploatering kan planområdet enligt dagvattenutredningen delas in i tre delavrinningsområden, vilka endast skiljer sig från nuläget i mindre avseenden. Detta då de naturliga punkterna i topografin som utgör gränser mellan avrinningsområdena inte kommer exploateras. Avrinningen baseras på nulägets marknivåer och att vägar agerar som vattendelare.

I det västra delavrinningsområdet, som föreslås exploateras med enbostadshus och vägar, sker avrinningen i västlig riktning mot åkermarken utanför planområdet. I det nordöstra delavrinningsområdet som föreslås bebyggas med bostäder och vägar sker avrinningen i nordlig riktning mot Rösaringsvägen utanför planområdet samt i östlig riktning längs mindre vattendrag utanför planområdet, mot Mälaren. Det södra delavrinningsområdet som föreslås bebyggas med radhus, kedjehus och konferensbebyggelse avrinner i sydöstlig riktning direkt mot Mälaren.



Karta som visar delavrinningsområden och framtida ytavrinning inom planområdet, Geosigma AB 2021.

Efter exploateringen av planområdet anger skyfallsutredningen att de sekundära avrinningsvägarna kommer gå längs med vägar och diken ut ur området mot Mälaren. Till granskningsskedet behöver markhöjder fastställas för att bebyggelse som placeras vid lågpunkter inte riskeras att översvämmas. Höjdsättning av mark måste ske för att undvika stående vatten. Det kan komma att krävas att marknivåerna höjs i närheten av vita villan i samband med tillbyggnad för att undvika risker till följd av strandförskjutningen.

Farligt gods

Inga vägar inom eller i anslutning till planområdet är transportleder för farligt gods.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Vid planerad exploatering kommer andelen hårdgjord yta att öka och detta gör att dagvattenflöden kommer att öka i området. En dagvattenutredning togs fram för området av Geosigma AB år 2021.

Framtida klimatförändringar uppskattas enligt utredningen innebära en ökning av nederbörd med 25% för både ett 5-årsregn och ett 20-årsregn. Utöver detta

kommer exploateringen medföra ökad föroreningsbelastning. För att lösa dessa problem krävs olika dagvattenanläggningar för fördröjning och rening innan vattnet leds vidare mot recipienten.

Dagvattenutredningen delar inte upp planområdet i södra och norra delen, såsom det beskrivs i övriga delar av planbeskrivningen. I stället delas planområdet in i tre delar baserat på vattnets avrinningsområden.

Inom det nordöstra delområdet ska dagvattnet avledas från tak- och gårdsytor till stenkistor som anläggs inom de planerade tomterna. Stenkistornas storlek ska motsvara 0,5% av tomtens yta. Det kan anläggas en stenkista per tomt eller en större för flera tomter.

En stenkista är ett underjordiskt magasin där både fördröjning och rening av dagvatten sker genom ett magasin uppbyggt av ett naturligt material i form av stenkross (där fraktionerna kan variera mellan 4–80 mm). Stenkistor kan även förses med en dräneringsledning i botten av anläggningen och ytlig bräddning till omgivande mark för att kunna hantera extrema regn.

Vägdagvatten leds till makadamdiken som anläggs i vägkanten. Dessa fördröjer och leder dagvatten innan det leds vidare ur området ner mot recipienten. Makadamdiken kommer ha en renande effekt och bör anläggas med den naturliga avrinningsriktningen och vägar på 1 meter i bredd och 980 meter i längd.

I det västra delområdet ska också dagvattnet avledas från tak- och gårdsytor till stenkistor som anläggs inom tomterna. Stenkistornas storlek ska motsvara 1 % av tomtens storlek. Vägdagvattnet ska fortsätta avledas i gräsdiken som sträcker sig längs med vägen som uppskattas vara ungefär 555 m lång och ungefär 1 m brett. Gräsdiken används för fördröjning och avledning av dagvatten med en brantare släntlutning än svackdiken.

Ett makadamdike fylls med genomsläppligt material så som makadam, sand och matjord och växtlighet i det översta lagret. Överytan av diket är skålad för att effektivare avleda överskottsvatten på ytan. Ett dränerande rör kan läggas i botten av diket som får vattnet att effektivare rinna vidare. Ett makadamdike bör ha ett djup av minst 0,5 m och bottenbredd av minst 0,5 m, utgöra 5–10% av anslutande områdes hårdgjorda yta. Lutningen i längdled bör vara upp till 1%.

I det södra delområdet ska dagvattnet från tak- och gårdsytor samt vägdagvatten ledas till ett krossdike som anläggs längs den planerade stora vägen som ska vara 1 m brett och 710 m långt. Utöver detta kan dessa dagvattenlösningar kompletteras med genomsläpplig beläggning där hårdgjord yta vanligen skulle beläggas.

Vatten och avlopp

I planområdet finns VA-ledningar som löper till konferensanläggningen. Kapaciteten på dessa bedöms inte vara god för tillkommande bebyggelse. Kommunen kommer troligen att anlägga två nya förbindelsepunkter till planområdet för att säkerställa att kapaciteten för de nya bostäderna och konferensanläggningen är tillräcklig. Placering, dimensionering och projektering av dessa kommer att undersökas till granskningsskedet av detaljplanen. Kommunen har en befintlig ledningsrätt som ligger i den sydvästra delen av området, vilket markeras med U-område på plankartan. I samrådsförslaget är det placerat fem radhus på denna ledningsrätt, vilket strider mot ledningsrättens syfte. Till granskningsskedet av detaljplanen kommer det att utredas om ledningsrätten ska flyttas eller om de fem radhusen ska flyttas.

El, tele, bredband

Konferensanläggningen är idag ansluten till tele- och fibernätet via ledningar som går längs planområdet i nord-sydlig riktning. En luftburen högspänningsledning för el passerar genom planområdet där luftledningen övergår till underjordisk ledning i områdets norra del. Denna luftburna ledning planeras att grävas ned under jord för att möjliggöra exploatering på platsen. Diskussion pågår med ledningsägaren och avtal kring nedgrävning planeras att vara klart till granskningsskedet.

Avfall

Detaljplanen ska möjliggöra insamling av avfall på ett sätt som är användarvänligt enligt kommunens avfallsplan.

För villorna, radhusen, kedjehusen, och parhusen ska samtliga ha möjlighet till egna sopkärl med fyrfack (totalt åtta fraktioner) för insamling av matavfall, restavfall, färgade glasförpackningar, ofärgade glasförpackningar, returpapper, plastförpackningar, metallförpackningar och pappersförpackningar.

Detaljplanen har utformats för att tillgodose att avfallshantering sker på ett tillfredsställande sätt där kommunens föreskrifter för avfallshantering kan följas och framkomligheten för sopbilar är god. Gator har utformats för att sopbilar och andra tunga fordon ska kunna ta sig genom området och för att dessa ska kunna vända enkelt och säkert.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

Planförslaget innebär att ett till stora delar oexploaterat område med höga natur- och kulturvärden blir bebyggt och ändrar karaktär till bostads- och konferensområde. Dessa natur- och kulturvärden påverkas av exploateringen. Det har därför tagits fram en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplaneförslaget, vilket AFRY utförde under 2022/2023. Nedan sammanfattas de konsekvenser som identifierats i miljökonsekvensbeskrivningen.

De huvudsakliga konsekvenserna av planen bedöms röra naturmiljö (inklusive artskydd), kulturmiljö, vattenmiljö, hushållning med naturresurser samt kumulativa (samverkande) effekter. Kumulativa effekter innebär här påverkan på jordbruksmark, klimatpåverkan, naturmiljö, artskydd och kulturmiljö. Planförslaget bedöms medföra stor negativ konsekvens för naturmiljön (inklusive skyddade arter). Måttliga negativa konsekvenser bedöms kunna uppstå för kulturmiljön och under byggtiden. För miljöaspekten hushållning med naturresurser bedöms konsekvenserna bli små negativa och för vattenmiljö bedöms konsekvenserna bli oförändrade.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget kommer innebära ökade kostnader för kommunen i form av utbyggnad av vatten- och avloppsledningar, då den befintliga infrastrukturen i området inte antas vara tillräcklig för den nya bebyggelsen som föreslås. Detta kommer även innebära kostnader när kommande fastigheter kommer ansluta till VA-nätet.

Fler bostäder ger kommunen ett ökat skatteunderlag, till detta ökar även underlaget för de verksamheter och service som finns i närheten av planområdet samt för kommunen i stort.

Sociala konsekvenser

Kulturmiljöns förändring kan inverka på sociala värden på ett negativt sätt. Det är därför av största vikt att gestaltningen i området passas in för att minska intrycket av den nya bebyggelsen gentemot kulturmiljön. Både i södra området närmast konferensen där det finns agrar bebyggelse och en herrgårdslignande byggnad, men även i det norra området som har utblickar mot omgivande åkermark. Positivt är att den nya bebyggelsen kan verka för att tala om områdets kulturmiljö genom att bebyggelsen passas in till karaktärsdrag och nyare bebyggelsetillskott som kommit till stånd i konferensområdet kan formas om till att passa in bättre i kulturmiljön.

Äppelparken och vattenområdet kommer inte vara allmänna platser, utan kommer främst vara till för konferensverksamhetens besökare. Detta kan påverka de sociala värdena på ett sätt där boende och besökare till viss del separeras. Samtidigt tillskapas flera gemenskapsytor inom planområdet där rekreation, lek och gemenskap kan åstadkommas för boende i området.

Barnkonsekvenser

Planen bedöms ge goda förutsättningar för barn att vistas och bo inom planområdet. Tomter för enbostadshusen och gemensamma lektytor för kedje-, rad- och parhusen ger möjlighet för lek och utomhusvistelse. Planområdets närhet till naturen samt naturtomterna i norra området, bidrar till lek och utforskning. Gångvägar inom planområdet bidrar till att barn och unga kan promenera under trygga omständigheter. Avsaknaden av kombinerade och separerade gång- och cykelvägar inom planområdet är negativt ur barnperspektivet. Detta specifikt då planområdet är relativt långt beläget från centrala Bro och att kollektivtrafikförbindelserna i närheten av planområdet i dagsläget har låg turtäthet. Om nya gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet kommer till stånd kan detta ytterligare förstärka säkra vägar för barn och unga och öka deras rörlighet. Detta kommer utredas längre fram i planprocessen samt parallellt med andra uppdrag på kommunen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmän plats föreslås vara enskild för samtliga allmänna anläggningar inom planområdet, det vill säga GATA, NATUR och GÅNG. Det enskilda huvudmannaskapet motiveras med att vägarna i området idag är enskilda samt att detaljplaneområdet ligger utanför tätortsavgränsningen.

Exploatören ansvarar för projektering, utbyggnad och finplanering av dessa allmänna anläggningar inom planområdet. Exploatören ansvarar vidare för genomförande av detaljplanen inom områden som är utlagda som kvartersmark för bostadsändamål (B), konferensanläggning (O₁). Ansvaret omfattar kostnader samt det fysiska genomförandet. Exploatören ansvarar för utbyggnad och drift av enskilda gator och andra anläggningar inom kvartersmarken som kan vara behövliga för den planerade bebyggelsen.

Exploatörerna inom planområdet innefattar Credentia AB och Tagehus Holding AB/Eden Hotel AB. Planavtalet är skrivet med Credentia AB men kommande exploateringsavtal avses skrivas med Eden Hotel AB. Detta då Eden Hotel AB är

moderbolag till Credentia AB och eventuell fördelning av kommande byggrätter sker bolagen sinsemellan.

Etappindelning

All föreslagen ny byggnation inom planområdet kommer inte att påbörjas samtidigt. I samrådsskedet planeras utbyggnaden att starta i norra delen av planområdet. När infrastrukturen är utbyggd och försäljning av bostäderna är i gång i den norra delen kan utbyggnad starta i den södra delen. En detaljerad etappindelning planeras att arbetas fram till granskningskedet av detaljplanen.

Avtal

Kommunen har tecknat planavtal med Credentia AB för att reglera kostnaderna för planarbetet. Credentia AB bekostar planarbetet. Exploateringsavtal avses dock att skrivas med Eden Hotel AB.

Exploateringsavtal ska vara upprättat mellan Exploatör och kommunen i samband med beslut om granskning i planprocessen och godkännas i samband med detaljplanens antagande. Exploateringsavtalet reglerar principer och detaljer gällande ansvarsförhållanden och kostnadsfördelning för genomförandet av detaljplanen.

Exploateringsavtalet kommer att reglera eventuella områden som avses att arrenderas på kommunens fastigheter efter detaljplanen vunnit laga kraft, vilka allmänna anläggningar exploatören ska utföra samt vilken standard dessa ska ha. Vidare kommer exploateringsavtalen redovisa kostnader som exploatören åtar sig att betala, åtaganden om att betala eller inte kräva ersättning samt en tidplan för utbyggnad av allmänna anläggningar. Avtalet kommer även att redovisa ansvarsfördelningen mellan de två exploatörerna.

Exploatörerna avser att skriva ett avtal med ledningsägaren om den luftburna starkströmsledningen som idag korsar planområdet. Intentionen är att denna starkströmsledning ska grävas ned under jord för att möjliggöra bostadsbebyggelse, främst i den norra delen av planområdet. Detta säkerställs genom att exploatören tecknar ett avtal med ledningsägaren om att förlägga ledningen i mark senast till granskningskedet av detaljplanen. För tillfället pågår en anslutningsanalys av ledningsägaren som planeras att vara klar hösten 2023. Bygglov för de planerade bostäderna i norra delen av området kommer inte kunna ges förrän ledningen är nedgrävd under jord. Vidare kommer inte bygglov kunna ges för samtliga bostäder förrän VA-ledningarna kommit till stånd.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Inom planområdet ingår endast fastigheten Brunnsvik 1:4 som ägs av Eden Hotel AB. Del av Björknäs 2:40 och del av Björknäs 2:1, som båda ägs av Upplands-Bro kommun, nyttas idag dock av pågående verksamheter på platsen. De delar som ligger utanför Brunnsvik 1:4 kommer inte att fastighetsregleras efter att detaljplanen vunnit laga kraft, då tanken är att verksamheten ska hålla sig inom sin fastighetsgräns. Om delar av Eden Hotel AB eller Credentia AB verksamheter behöver nyttja mark som tillhör Upplands-Bro kommun kommer arrendeavtal för marken att upplåtas.

Fastighetsbildning

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning med stöd av planbestämmelserna prövas. Prövningen av frågor om fastighetsbildning, frågor om bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och andra officialrättigheter som kan vara behövliga för detaljplanens genomförande görs genom lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet. Exploatören ansöker om samt bekostar lantmäteriförrättning. Kommunen biträder ansökan om så behövs eller önskas.

Dikesföretag

Inga dikesföretag eller markavvattningsföretag finns inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Servitut, ledningsrätter och andra fastighetsrättsliga avtal

Inom planområdet finns två ledningsrätter, en för vatten och avlopp samt en för starkström. Det finns även ett officialservitut för infiltration av avloppsledning. Nedan beskrivs dessa i relation till planens konsekvenser.

Ledningsrätt 0139-07/7.1 för vatten och avlopp går längs planområdets västra och södra gräns och belastar fastighet Brunnsvik 1:4. Ledningsrätten är till förmån för Upplands-Bro kommuns vatten och avloppsledningar. Till granskningsskedet ska det undersökas och utredas om ledningsrätten ska ligga kvar på samma plats efter planens genomförande eller om den ska flyttas. Byggrätterna i den sydvästra delen av planområdet kommer antingen behöva anpassas efter den befintliga ledningsrätten för att säkerställa att ingen anläggning sker på ledningsrätten, eller så behöver ledningsrätten upphävas och flyttas. Om det beslutas att ledningsrätten ska flyttas till förmån för exploatörernas byggrätter åligger det exploatören att upphäva befintlig samt ansöka om ny ledningsrätt hos Lantmäteriet. Det åligger även exploatörerna att bekosta ärendena hos Lantmäteriet. Befintlig ledningsrätt redovisas som u-område på plankartan och

där ledningsrätten går på kvartersmark har denna mark reglerats med så kallad prickmark.

Ledningsrätt 0139-99/37.1 för starkström belastar idag norra delen av planområdet. Denna luftburna ledning planeras att markförläggas efter detaljplanen vunnit laga kraft för att möjliggöra för bostäder i norra delen av planområdet. Kontakt samt positiv dialog har tagits och förts mellan exploatör och ledningsägare. Eventuellt avtal och tidplan mellan ledningsägare och exploatör gällande markförläggning av den luftburna ledningen kommer arbetas fram till granskningsskedet. De åligger exploatörerna att bekosta och ansvara för eventuella ändringar av servitutet till Lantmäteriet.

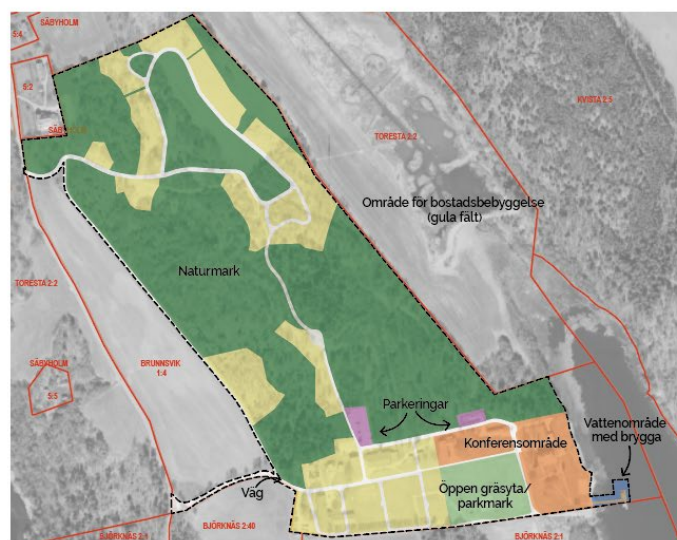
Det finns även ett officialservitut för infiltration och avloppsledning, 01-LÅS-197.1. Detta servitut är till förmån för Säbyholm 5:2 och belastar Brunnsvik 1:4. Juridiskt är detta servitut levande men i praktiken nyttjas inte detta servitut efter Säbyholm 5:2 anslöts till kommunalt verksamhetsområde för vatten och spill.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

BEFTINLIG MARKANVÄNDNING



FÖRÄNDRINGAR I MARKANVÄNDNING



Karta över fastighetskonsekvenser

De fastighetsrättsliga förhållandena kommer bli något annorlunda efter detaljplanens genomförande. Den största skillnaden blir att alla planerade småhus i någon form troligen kommer att avstyckas till egna fastigheter. Vidare är det troligt att vägarna inom området kommer ingå i gemensamhetsanläggningar. Hur dessa fastighetsrättsliga konsekvenser kan komma att se ut kommer att

undersökas mer noggrant till granskningskedet av detaljplanen samt senare prövas av Lantmäteriet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar/undersökningar

Förprojektering av vägar som är allmän platsmark samt vatten och avlopp kommer att behöva tas fram inom granskningskedet för att säkerställa att detaljplanen går att genomföra samt vilka dimensioner och kapacitet som behövs på ledningarna.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har gjorts (Geosigma, 2021) som konstaterar att det norra områdets jordlager består av torrskorpelera nära markytan följt av siltiga skikt i lerlagret. Denna jord ligger på berg med inslag av grusiga sandiga lager nära lokala höjder med berg i dagen. Torrskorpeleran har en tjocklek på fyra till 13 meter. Grundvattenytan varierar mellan nivåerna +8,65 och +11,07.

Det södra områdets jordlager består av siltig lera med skikt av finsand ovan sandig och grusig morän som på vissa delar ligger på berg eller berg i dagen. Den siltiga leran har en tjocklek på cirka två till sju meter och moränen på cirka 0,3 till 1,5 meter. Grundvattenytan ligger cirka 1 meter under markytan på nivå + 8,2.

Förslag

Gällande grundläggning anger den geotekniska undersökningen (Geosigma, 2021) att det är nödvändigt med ytterligare sonderingar för att erhålla information om grundläggningsmetoder för varje enskild byggnad. Generellt föreslås grundläggning på spetsburna pålar för byggnader som föreslås på platser med djupare lerlager.

Vid områden där det förekommer grusiga sandiga jordlager ovan berg, låga bergdjup eller berg i dagen, kan byggnader grundläggas med platta på fast botten efter urskiftning av lera. Detta med förutsättning att bärighetsberäkningar på grundläggning görs. Vid förekomst av silt bör grundläggningen vidare ligga på frostfritt djup eller på annat sätt skyddas mot tjällyft.

Tillkommande laster i form av markhöjning, byggnation eller dylikt på lerlager som är på en nivå mellan -4 och + 6, bedöms generera sättningar inom området. Samtliga områden där lerlager påträffats bör undersökas ytterligare inför byggskede. Den geotekniska undersökningen har inte undersökt stabiliteten och detta är också något som bör utredas inför byggskedet och då för varje specifikt område där ny bebyggelse ska ske.

Den geotekniska undersökningen anger att det vid schakt-, fyllning-, packning- och pålningsarbeten samt bergsprängning finns risk för vibrations-skador på närbelägna byggnader samt risk för störning av känsliga utrustningar och verksamheter. En riskanalys med tillhörande föreskrifter angående tillåtna vibrationer vid markarbeten bör upprättas. Kompletterande undersökningar behövs också avseende lerans hållfasthet om grundläggning skall ske på lera.

Höjdsättning

Detaljplanen innehåller i samrådsskedet ingen detaljerad höjdsättning. Detta kommer behövas ta fram till granskningsskedet för att säkerställa dagvattenavrinning, placering av ledningar, framkomlighet och tillgänglighet på gator samt totalhöjd för ny bebyggelse.

Ekonomiska frågor

Driftkostnader

Planens genomförande medför ökade driftkostnader för kommunen. Dessa kostnader är främst relaterade till anslutning av kommunalt vatten och avlopp till området. Uppskattad kostnad för kommunen för anslutning samt drift och underhåll av kommunalt vatten och avlopp kommer att studeras mer noggrant till granskningsskedet av detaljplanen.

Då samtliga gator och naturområden planeras fortsätta ägas och förvaltas med enskilt huvudmannskap medför planen inte några ökade kostnader för anläggning eller underhåll av dessa i övrigt för kommunen. Framtida gemensamhetsanläggningar för GATA och GÅNG och eventuellt NATUR kommer att utredas vidare under granskningsskedet av detaljplanen.

Bygglov, bygganmälan

Bygg- och marklov söks hos Bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun.

Avgift för vatten och avlopp

Fastighetsägare bekostar anslutning till egen fastighet för vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Planområdet planeras att få två förbindelsepunkter, en för bostäderna i den norra delen och en för bostäderna samt konferensanläggningen i den södra delen. Exakt lokalisering och dimensionering av förbindelsepunkter samt ledningar kommer ske till granskningsskedet.

Lantmäteriförrättning

Ansökan om lantmäteriförrättning söks hos Lantmäteriet i Stockholms län. Samtliga lantmäteriförrättningar bekostas och genomförs av exploitören.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Medverkande i projektet

Till grund för detaljplanen ligger flera studier av AFRY, WSP, Geosigma samt Ekologigruppen. Planhandlingarna har tagits fram av Plan- och exploateringsenheten, i samarbete med ETTELVA Arkitekter. Ett flertal medarbetare med specialistkompetenser på kommunens tekniska avdelning, bygglovsenhet och VA-enhet har också bidragit till arbetet.

Upprättad 2023-10-24
Plan- och exploateringsenheten

Tove Carlsson	Sila Sahin-Uppströmer	Frida Simensen
Enhetschef	Planarkitekt	Projektledare exploatering