



Datum
2020-05-11

Vår beteckning
KS 19/0695

Plandirektiv Brunnsvik 1:4 i Bro



Planområdet ungefärligt markerat med rosa streckad linje på flygfoto.



Geografisk placering i kommunen.

Inkommet datum

2019-12-09

Fastighetsbeteckning

Brunnsvik 1:4

Fastighetsägare

Eden Hotell AB

Förfrågan från

Credentia AB/ Tagehus

Önskad åtgärd

Tagehus vill utveckla konferensanläggningen Happy Tammsvik till ett sjudagars destinationshotell med en attraktiv spaverksamhet. För att möjliggöra detta önskar bolaget utveckla fastigheten Brunnsvik 1:4 med bostadsbebyggelse och viss samhällsservice. Detta skulle skapa grund för de ekonomiska förutsättningarna som behövs för utvecklingen av konferensen och den nya bebyggelsen. Bostäderna föreslås vara cirka 220 stycken till antalet fördelat på cirka 2/3 småhus och 1/3 i trygghetsboende.

Förslaget tillskapar nya lokaler och områden för konferensanläggningen samtidigt som bostäder i olika upplåtelseformer i område med ekobykaraktär tillskapas.





Illustration över området med tilltänkt bebyggelse.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

På platsen ligger idag konferensanläggningen Happy Tammsvik. I områdets sydöstra del ligger herrgården Tammsvik som är uppförd under 1917-1920 i direkt närhet till Mälaren. På de oexploaterade delarna av fastigheten återfinns ett odlings- och jordbrukslandskap och även mindre skogsområden. På konferensanläggningen finns det idag möjlighet till flertalet aktiviteter vilket skulle kunna utvidgas vid en utveckling av verksamheten. Inom fastigheten finns det även en mindre strand och tennisbanor. Det finns även parkeringsplatser kopplade till verksamheter inom området.



Flygfotografi över området.

Landskapsbild och stadsbild

Planområdet sträcker sig vackert från Mälarens strand upp till Säbyholm i norr. Det är ett odlingslandskap med brynzon mot den lilla skogen som finns inom området.

Småbrutet landskap

Kulturhistoriska värden

Det finns höga kulturhistoriska värden på platsen och området omfattas av riksintresse för kulturmiljö. Detta ställer höga krav på anpassning och respekt för de befintliga miljöerna. Detta bör utredas och belysas tidigt i planskedet och sedan utgöra en värdegrund genom hela planprocessen. En kulturmiljöutredning bör tas fram för att på ett ambitiöst vis kunna förhålla sig till det genom planprocessen.

Fornminnen

Enligt Riksantikvariets tjänst "fornsök" finns det inga kända fornlämningar inom området.

Natur

Naturen i området har en tydlig karaktär av gammalt odlings- och jordbrukslandskap. Det finns ett skogsområde som delar av de två öppna åkermarkerna som finns i området. I den dal som löper från norr till syd i området finns även viktiga våtmarker. Dessa bör tydligare

utredas för att se på möjligheterna att bevara och förstärka dessa med hänsyn till den biologiska mångfalden.

Ådöhalvön och Tammsvik ingår i Görvälnkilen, som är en regional grönkil. I anslutning till området finns även flera gröna samband utpekade i översiktsplanen. För att ta till vara på dessa tillgångar bör man redan i ett tidigt skede lyfta in dessa i detaljplanens framtida struktur och på så vis skydda dessa.

Vatten

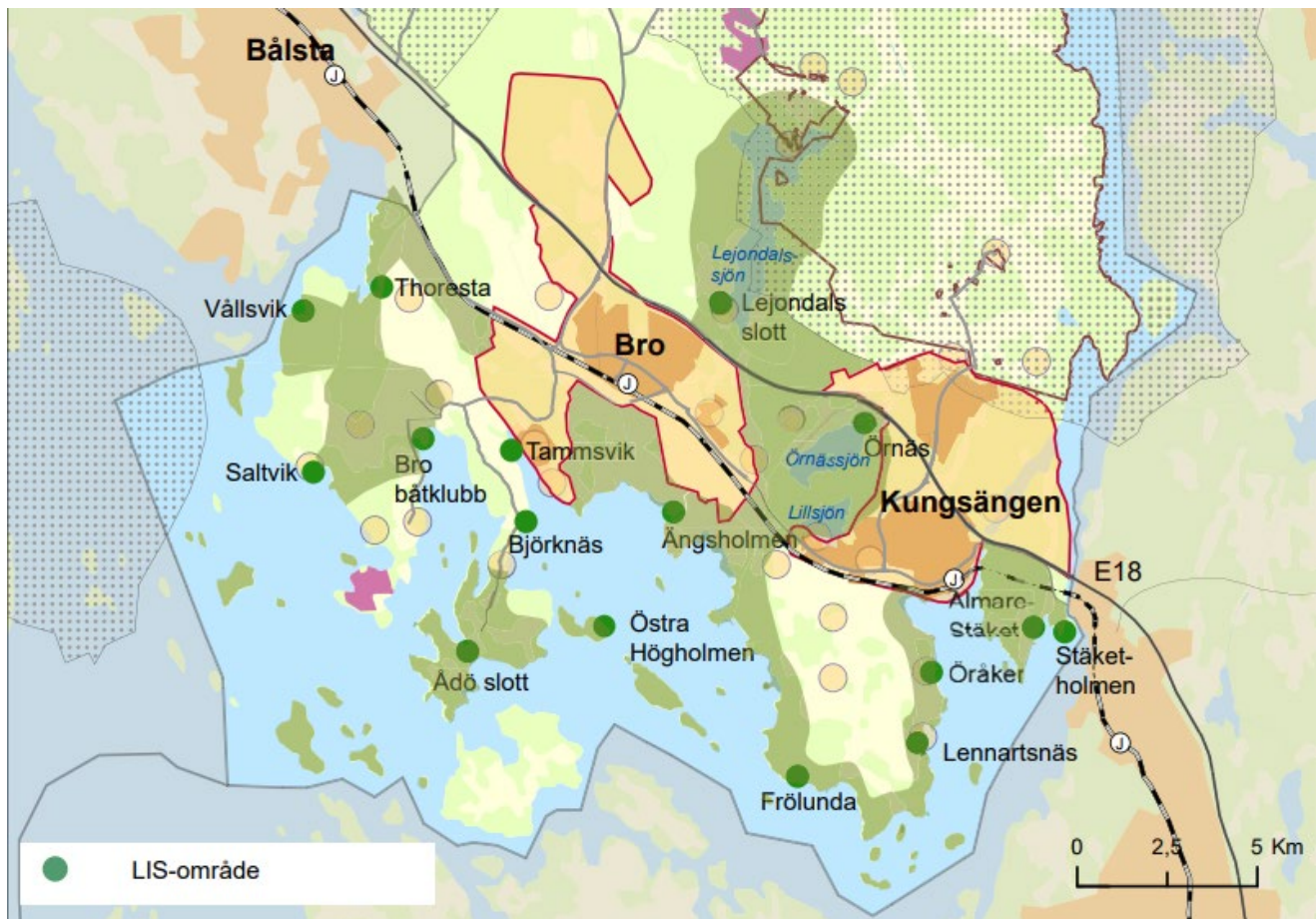
Det finns inga kända dikesföretag inom fastigheten och det ligger inte heller inom påverkan av ett sådant.

Området tillhör avrinningsområdet Kvistaberg som har avrinning ner i Mälaren.

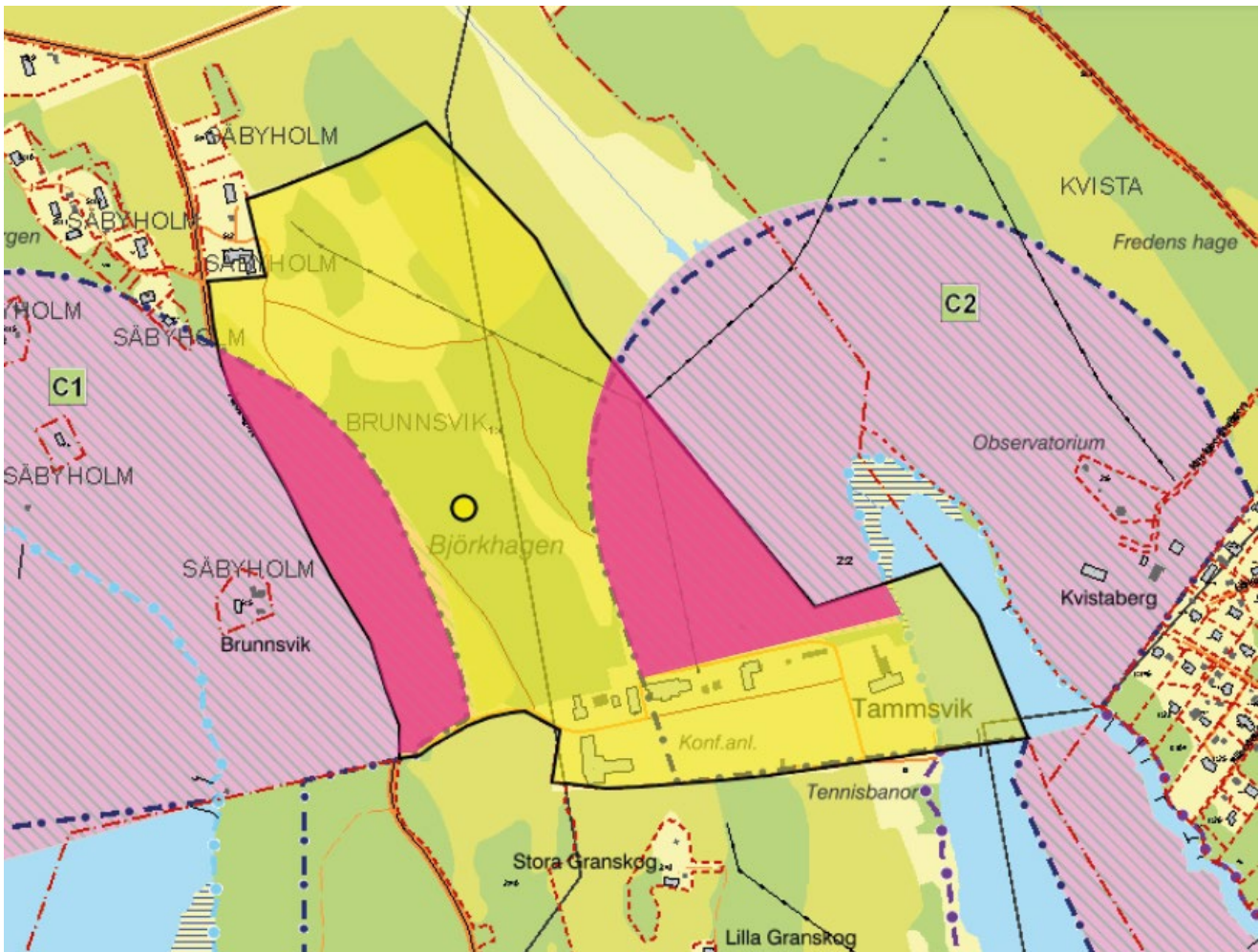
Området omfattas av den sekundära zonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Strandskydd

Området ligger delvis inom strandskyddat område. Området är även utpekade som LIS-område. Det innebär att det kan finnas anledning till att upphäva strandskyddet till förmån för utveckling av landsbygden. I en framtida detaljplan bör strandskyddet upphävas i samband med att detaljplanen antas, detta för att säkerställa att de planerade åtgärderna går att genomföra utan att särskild dispens behöver sökas.



Utdrag ur kommunens Fördjupade översiktsplan för landsbygden.



Strandskyddat område inom fastigheten i mörkare rosa.

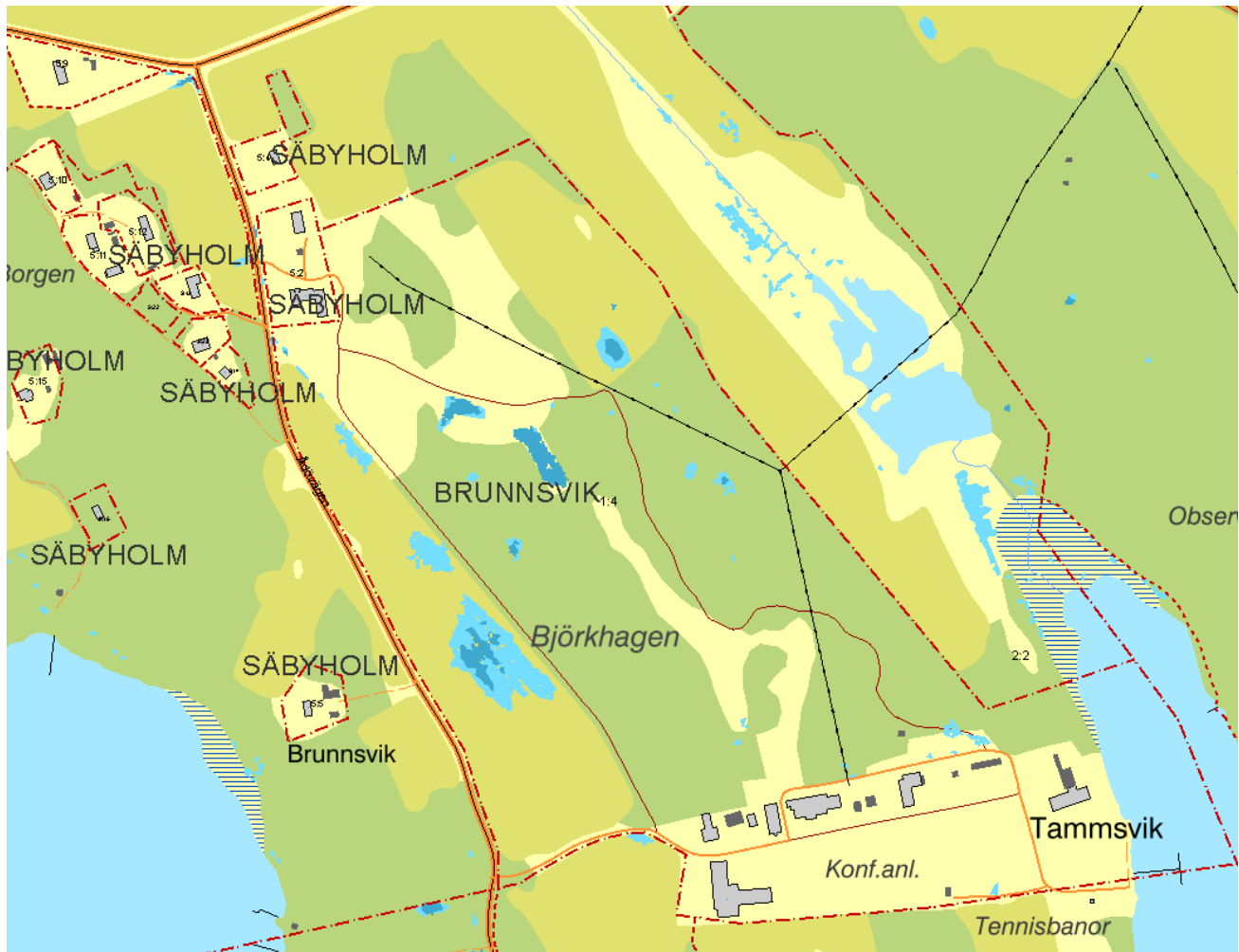
Buller

Området är idag inte bullerstört då det ligger långt från större vägar och järnvägar. Inga större industrier finns i områdets närhet.

De planerade åtgärderna kan komma att alstra visst vägbuller vid ökad trafikmängd, dock bör det röra sig om försumbara nivåer och bedöms preliminärt inte utgöra skäl till utredning.

Riskfrågor

Mindre platser inom området är utpekade av Länsstyrelsen som områden som riskerar översvämning vid skyfall. Detta måste utredas och planeras utefter i detaljplanearbetet. Området bedöms inte vara utsatt för ras och skred enligt underlag som finns att tillgå via SGU.



Karta över området där blåmarkerade områden riskerar att översvämmas vid skyfall.

Ledningar

Graninge Mälarkraft AB innehar en ledningsrätt för starkströmskablar inom området. En tidig kontakt med ledningsrättsinnehavaren är att rekommendera i det framtida detaljplanearbetet. Längs med den södra och den västra delen av planområdet ligger även ledningsrätt för kommunala VA-ledningar.

Tillgänglighet

Området ligger i utkanten av Bro tätortsavgränsning och kan nås på cirka 40 minuter från Stockholms innerstad. Pendeltåg trafikerar till Bro station och med busslinje 556 kan man nå det framtida planområdet. Den största delen av besökarna till anläggningen kan dock förmodas vara bilburna. Möjligheten för en mindre gästhamn bör utredas i planarbetet då tillgänglighet via vattenvägen kan vara ett attraktivt alternativt.

Förhållningssätt

RUFS

I Rufs berörs området främst i samband med utpekande av grönkilarna i regionen. Görvelnkilen utgör en del av detta regionala nät som knyter samman staden med naturen.

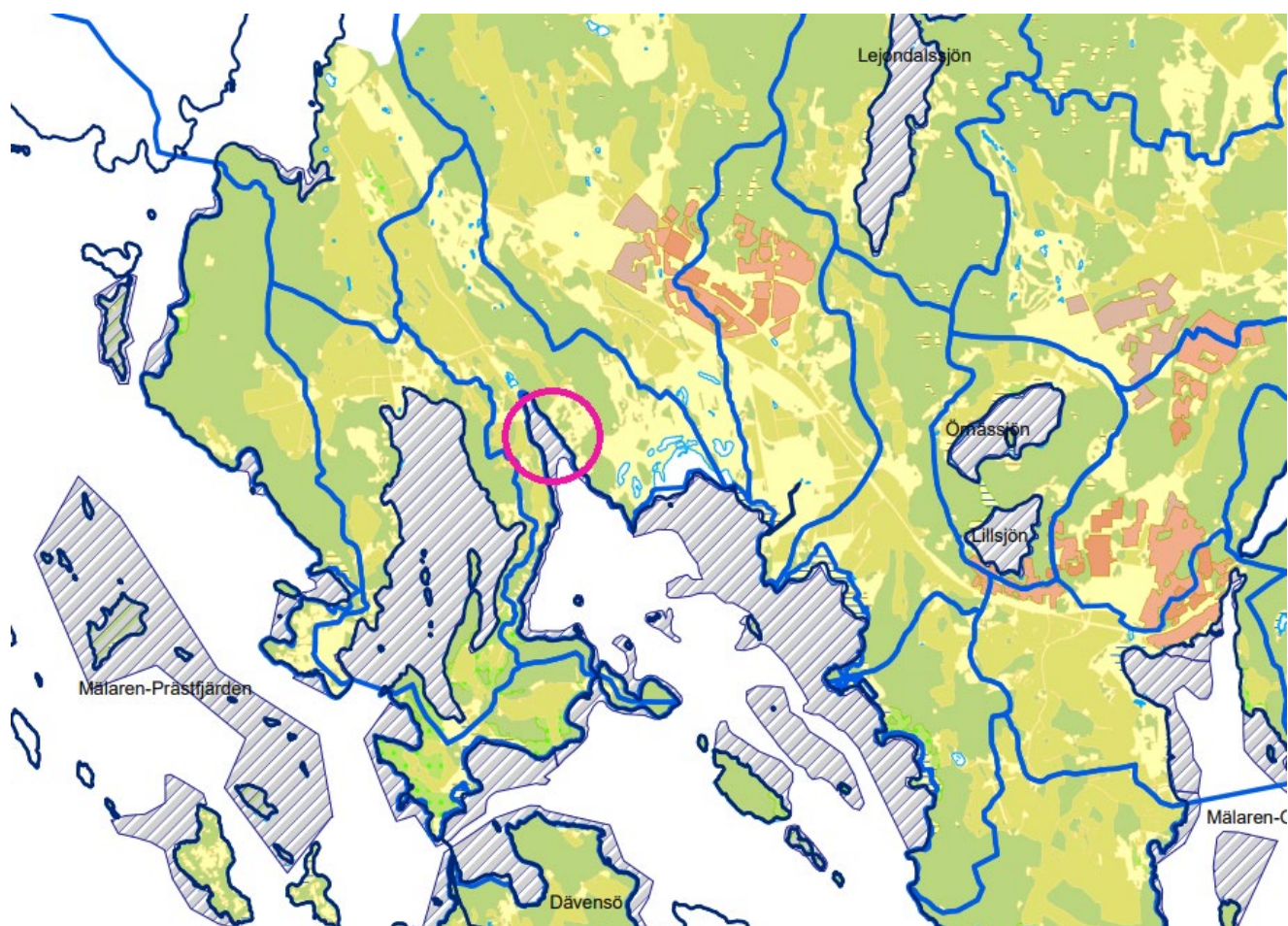
Översiktsplanen

Den aktuella fastigheten ligger i ett område som enligt kommunens fördjupade landsbygdsplan utgör ett område för möjlig bostadsbebyggelse. Det ligger även i nära anslutning till den utpekade landsbygdkärnan i Säbyholm där viss service i form av exempelvis förskola, kan tänkas finnas i framtiden. En utveckling av verksamheten på Tammsvik omnämns som positiv om det sker med varsamhet.

Övriga planer

Fastigheten utgör en del av den regionala grönkilen Görvelnkilen som skapar ett grönt samband genom regionen och skapar kopplingar i naturmiljöer.

Längst upp i viken där fastigheten har sin strand mot Mälaren har vattenplanen för kommunen pekat ut ett ESKO område. Detta är ett område som är särskilt värdefullt för biologisk mångfald och återfinns på platser med grundare vattennivå. Mälaren-Görveln som är målet för avrinningen från området har en god ekologisk status men uppnår inte god status gällande kemisk status.



Riksintressen

Det aktuella området omfattas av riksintresse både gällande Mälaren, dess stränder och öar samt riksintresse för kulturmiljövård. I beslutet från Riksantikvarieämbetet motiveras detta såhär; ”Centralbygd i viktig korsning mellan norra mälarvägen och den forna vattenleden Birka-Uppsala, med unik fornlämningsmiljö på och kring ett åskrön, med den troliga kultplatsen Rösaring och gravfält som visar på en omfattande bosättning från bronsåldern till vikingatid. Det öppna, sammanhängande odlingslandskapet i de lägre landskapspartierna, med inslag av herrgårdar, bosättningsmönster som har kontinuitet ner i den yngre järnåldern och Låssa medeltidskyrka, som uppfördes som patronatskyrka till Säbyholms gård. (Sockencentrum).”

Gällande plan för området

Fastigheten saknar i dagsläget detaljplan och det finns inga aktuella bestämmelser att förhålla sig till i dagsläget.

Översiktliga konsekvenser av förslaget

Här beskrivs översiktligt de konsekvenser som en exploatering av området kan medföra. Vid planläggning görs fler utredningar för att visa hur negativa konsekvenser kan undvikas eller minskas.

Ekologiska konsekvenser

Framförallt i de delar av planområdet som omfattar ”Ekobyn” finns goda möjligheter att redan i planeringsstadiet få in ett tänk gällande hållbara och ekologiska lösningar för de boende i området. Att man som spahotell/konferens profileras som ett grönt alternativ kan tänkas ha en marknadsmässig fördel när det i en allt större utsträckning efterfrågas den typen av tjänster och service. En negativ aspekt som inte går att blunda för är den negativa påverkan som den ökade bilismen har idag. Eftersom det är relativt långt från goda kollektiva kommunikationer kan vi anta att verksamheten och bostäderna kommer generera en ökning av biltrafiken till området. Dock kan underlaget för fler busslinjer öka i och med flera planarbeten i området som väntas öka antalet boende i området.

Sociala konsekvenser

Med en ny anläggning som profilerar sig och riktar in sig på en större marknad än den idag primära konferensverksamheten kan anläggningen bättre utnyttja sin potential och därmed kunna skapa nya arbetstillfällen i kommunen. Att etablera ett trygghetsboende ses även det som positivt och detta kan även vara ett värdefullt tillägg för landsbygds kärnan i Säbyholm.

Barnkonsekvenser

Bostadsmiljöer skapas i ett naturnära läge med fokus på ekologi och odling. Dessa värden blir mer och mer sällsynta i vår region där det exploateras i stor omfattning. Ett attraktivt boende i en sådan miljö skulle kunna vara fina värden för barn att få med sig från uppväxten.

Ekonomiska konsekvenser

Sett till infrastruktur finns det kommunala VA-ledningar i plangränsen vilka bör utredas för kapacitet att koppla på. Eftersom ledningarna finns på plats är det en god förutsättning för att den insatsen inte ska bli allt för stor ekonomiskt. Vidare måste kapaciteten på vägarna utredas för att se vilka kostnader som finns i den sektorn. I ett marknadsperspektiv tillskapas arbete om konferensen utvecklar sin verksamhet. Attraktiva bostäder i en attraktiv miljö med ett spännande koncept i form av ekologi bör kunna locka nya ekonomiskt starka medborgare som bidrar till skattekollektivet.

Utlåtande

Förslaget att utveckla verksamheterna kring Happy Tammsvik och även komplettera området med ny bostadsbebyggelse ligger i linje med kommunens landsbygdsplan och kan under rätt förhållanden innebära ett positivt tillskott till den utpekade landsbygds kärnan i Säbyholm. I de tidiga skissförslagen föreslås cirka 200 bostäder fördelade mellan olika boendeformer vilket är en betydligt större volym än vad som föreslås i FÖP Landsbygden. Under planprocessen är det viktigt att studera hur en tillkommande bebyggelse kan placeras in i naturen på ett varsamt sätt. Närmare studier och utredningar får ge ett svar på hur många tillkommande bostäder platsen tål.

Det finns ett antal frågor som tidigt ska studeras i ett kommande detaljplanearbete och det är påverkan på Görvälnkilen och naturvärden, hantering av starkströmsledningarna, trafiksituationen och påverkan samt anpassning till kulturmiljön som finns inom området.

Det framtida detaljplanearbetet föreslås få prioritering 1 och handläggas med ett normalt förfarande.

Kommande utredningar

Följande punkter kommer att kräva utredning i samband med ett planarbete. Ytterligare punkter att utreda kan tillkomma i planskedet.

- Kulturmiljö
- Dagvattenhantering
- Trafik
- Naturvärdesinventering

Tidplan och prioritering

Detaljplanen bedöms kunna skickas ut till samråd under våren 2021 och ha ett antagande under året 2022.