



Detaljplaneprogram för Säbyholm

(del av Säbyholm 5:1)



Upplands-Bro i hjärtat av Mälardalen är en av Storstockholms naturskönaste kommuner med 13 mil stränder och en skärgård med 50 öar. Här möts en mångtusenårig historia med en spännande framtidsutveckling. Här kan du kombinera tryggt boende med en aktiv fritid. Allt finns på armlängds avstånd.

Detaljplaneprogrammet har utarbetats av Bims Projektledning AB genom Björn IM Svensson och av Södergruppen Arkitekter genom Hans Bäckström, Erik Einarsson och Ewa Sköld.

Medverkande från kommunen: David Lanthén, Ulrika Gyllenberg, Elin Borglund, Maria Elfström, Ulla Gunnars och Emelie Stigsson från Plan- och exploateringsavdelningen, Thomas Högberg från Tekniska avdelningen samt Cecilia Karlsson, Sven-Olof Näslund och Ingela Sydstrand-Sandgren från Bygg- och miljöavdelningen.

www.upplands-bro.se
kommun@upplands-bro.se
08 581 690 00

Innehåll

INLEDNING	4	KOMMUNIKATIONER	20	Allmän tillgänglighet	28
Bakgrund	4			Konsekvenser av planens genomförande	29
Uppdrag	4	TEKNISKA ANLÄGGNINGAR	20		
Programmets syfte	4	Vatten och spillvatten	20	Utredningar, referenser, bilagor	30
Behovsbedömning	5	Värmeförsörjning	20		
Programområdets läge och avgränsning	5	El, data, tele	20		
Planprocess och tidplan	5				
SAMMANFATTNING	6	STÖRNINGAR OCH RISKER	20		
Förutsättningar	6	Buller, farliga transporter	20		
Intentioner	6	Luft och vindförhållanden	20		
		Markföroreningar, radon	20		
		Översvämningsrisk	21		
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	7	PROGRAMFÖRSLAG	22		
Markägoförhållanden	7				
Nuvarande bebyggelse och markanvändning	7	BEFINTLIG MARK OCH BEBYGGELSE	22		
Tidigare ställningstaganden	8	Övergripande inriktning och allmänna riktlinjer	22		
Riksintressen	8	Programkarta	23		
Länsintressen	10	Elevhemmen	24		
Kommunala intressen	11	Skolbyggnaderna	25		
		Vegetationen och marken	25		
MARK OCH NATUR	12	NY BEBYGGELSE OCH DESS YTTRE MILJÖ	26		
Markförhållanden	12	Anpassning och gestaltning av nya hus och dess			
Landskapsbild	14	yttre miljö	26		
Fornlämningar	16	Kommunal och kommersiell service	28		
Kulturmiljö	16	Småbåtshamn och badplats	28		
		Fritid	28		
SÄBYHOLMS HISTORIA	17	Dagvatten	28		
Äldre tider	17	Teknisk försörjning	28		
1900-talet	18	Kollektivtrafik	28		
Säbyholm idag	18	Gatuutformning, parkering, gång- och			
		cykelvägar	28		
SERVICE	20				
Kommunal och kommersiell service	20				
Fritidsverksamheter	20				

Inledning

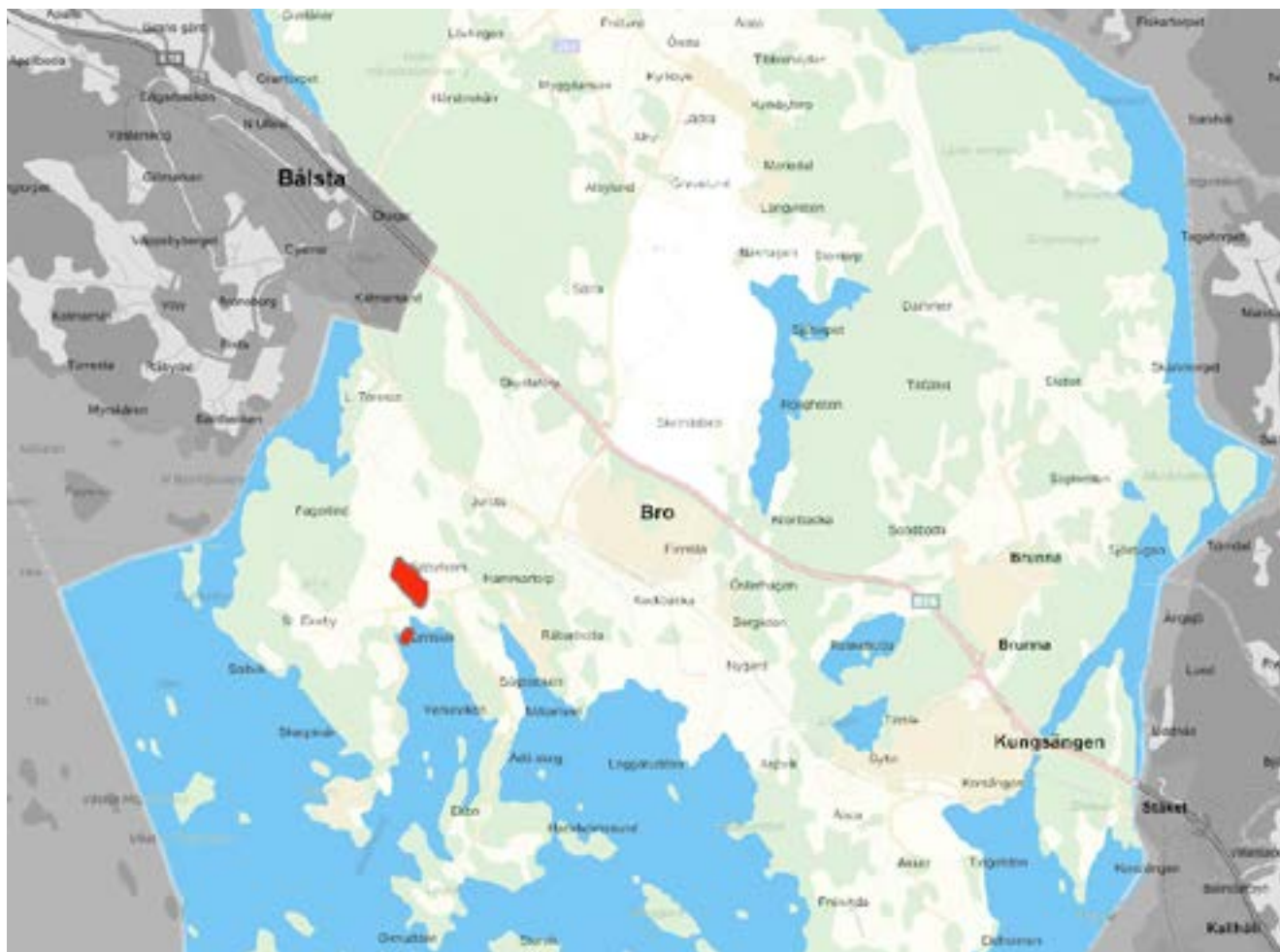
Bakgrund

Programområdet Säbyholm är beläget utom tätorten. Det är cirka fyra kilometer västsydväst om Bro centrum. Till Mälaren är det cirka 300 – 500 meter och till Rösaringsåsen är det mellan en och två kilometer. Ladza Förvaltnings AB med dotterbolaget Säbyholms Intressenter AB har av Stockholms Läns Landsting förvärvat fastigheten Säbyholm 5:1. Den tidigare verksamheten, som naturbruksgymnasium, har flyttat och huvuddelen av den befintliga bebyggelsen står i dag övergiven.

Uppdrag

Beslut om programuppdrag för del av Säbyholm 5:1 togs av Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott den 22 januari 2014 (KS SBU § 3). Detta beslöts efter att Säbyholms Intressenter AB inkommit med en förfrågan att detaljplanlägga området.

Uppdraget innebär att utreda lämpligheten av att planlägga för ny bebyggelse i Säbyholm genom att ta fram ett detaljplaneprogram. Platsen runt Låssa kyrka är utpekad som riksintresse för kulturmiljön enligt miljöbalken 3 kap. 6 §. Vid planering kommer det ställas stora krav på att tillkommande bebyggelse tar tillvara på och passar in i den mycket speciella karaktär som platsen har idag. Förutom hänsyn till den kulturhistoriska miljön kommer en del frågor av teknisk karaktär vara viktiga att utreda, bland annat tillgänglighet för ökad trafik och tillgång till kommunalt VA.



Läge i kommunen

Programmets syfte

Syftet med detaljplaneprogrammet är att presentera ett förslag där området på ett pietetsfullt sätt utvecklas till en levande bebyggelsemiljö med bostäder, verksamheter, kommersiella lokaler och lokaler för undervisning och omsorg - en nod i kommunen.

Vidare ska riktlinjer för ett kommande detaljplanearbete tas fram. I detta tidiga skede av planprocessen görs en avvägning mellan behovet och nyttan av en utökad bostadsbebyggelse och andra samhällsintressen. De gäller framför allt natur- och landskapsvärden, teknisk försörjning, och

kulturhistoriska intressen. Härigenom breddas kommunens beslutsunderlag. Under programsamrådet återkopplade remissinstanserna med sin syn på programinnehållet. Ett antal revideringar har sedan gjorts i förslaget, främst gällande antal bostäder och placering av hus i den östra delen.

Behovsbedömning

Alla detaljplaner ska redovisa ett ställningstagande om planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Detta avgörs genom en behovsbedömning. Om programmet/planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan ska reglerna om miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB), som följer av Plan- och Bygglagen och Miljöbalken tillämpas. En behovsbedömning har gjorts. Kommunen

gör bedömningen att planens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. En MKB ska därför upprättas i kommande detaljplanearbete. Orsaken är bland annat förslagen till microbryggeri och småbåtshamn. Avgränsningen för kommande miljökonsekvensarbete är inlämnat för samråd med Länsstyrelsen.

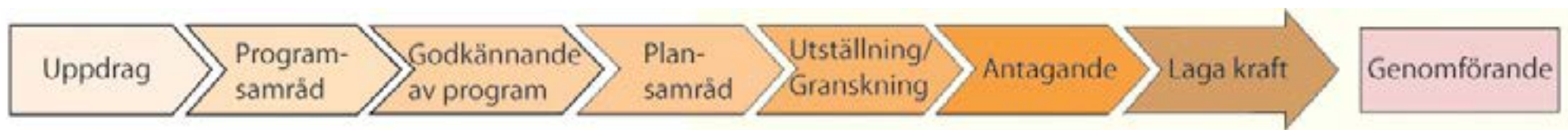
Programområdets läge och avgränsning

Säbyholm är beläget ca fyra km västsydväst om Bro centrum. Programområdet utgör den egentliga kärnan av det tidigare Naturbruksgymnasiet (ursprungligen stiftelsen Sunnerdahls hemskolor på landet) och med Rösaringsvägen som huvudsaklig gräns i sydväst. Vidare ingår en mindre del i anslutning till Säbyholmsviken. Området omfattar cirka 28 hektar varav 4 hektar avser delen vid Säbyholmsviken. För

19 befintliga hus har avstyckning ansökts hos Lantmäteriet i början av januari 2014.

Planprocess och tidplan

Samråd om programmet har skett under hösten 2014. Parallellt med programsamrådet har en fördjupad arkeologisk utredning utförts. Resultaten av denna kan komma att påverka utformningen av programförslaget. När programmet godkänts av behörigt organ i kommunen anger det riktlinjer för kommande detaljplanearbete. Efter plansamrådsskedet vidtar granskningsskedet varefter detaljplanen går till antagande. När detaljplanen vunnit laga kraft kan utbyggnad av området ske.



Normalt planförfarande

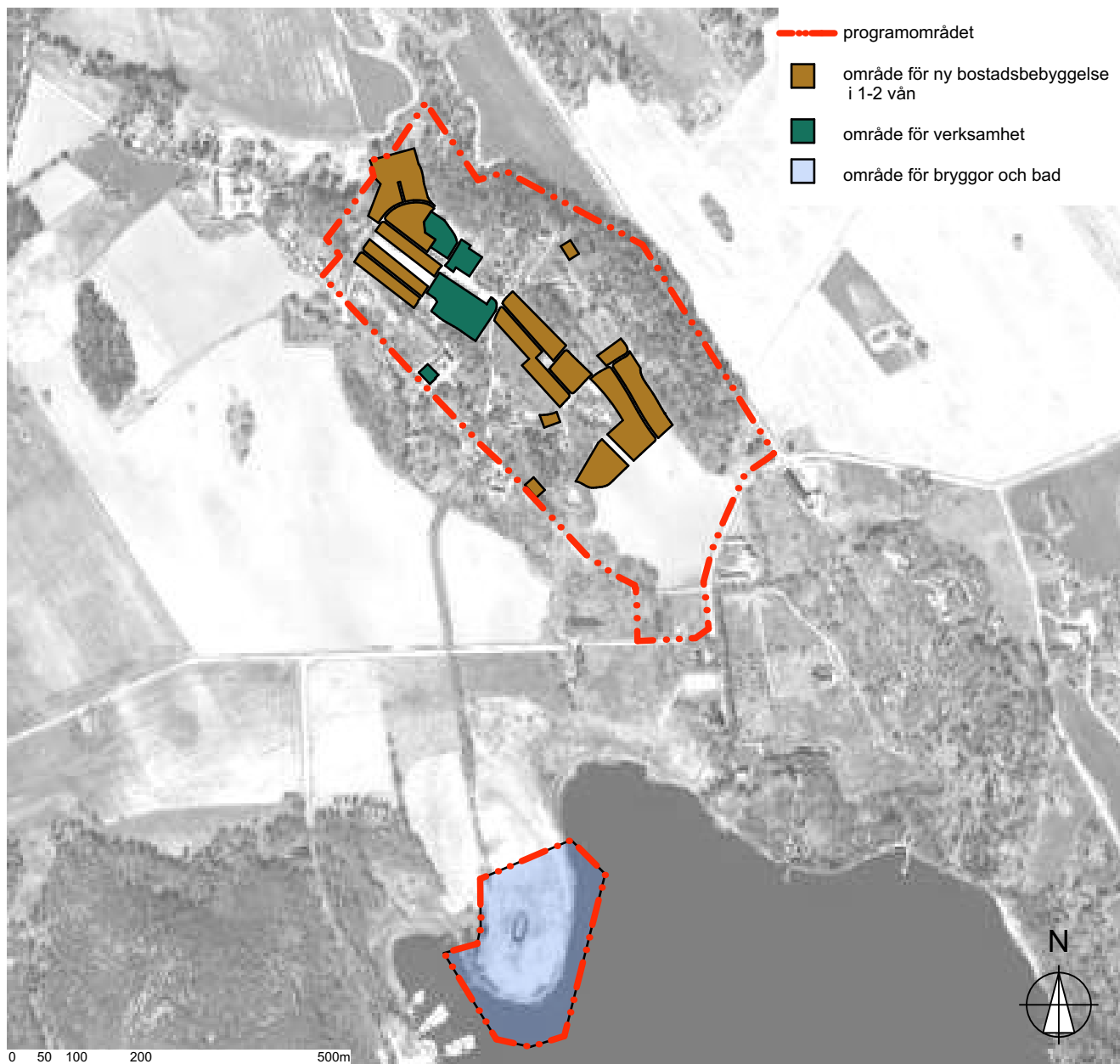
Sammanfattning

Förutsättningar

Nästan all bebyggelse inom planområdet står tom sedan drygt ett år tillbaka i dag. Områdets skönhetsvärden och de vackra, kulturhistoriskt intressanta omgivningarna bedöms attraktiva för boende. Befintliga, oanvända lokaler lämpar sig väl för skolor, verksamheter och fritid. För programområdet finns ingen detaljplan.

Intentioner

Målsättningen är att skapa en nod i kommunen och att i detta attraktiva, innehållsrika och mångsidiga område ta till vara och utveckla platsens kvaliteter. Genom en nyexploatering möjliggörs detta. De befintliga husen är uppförda under 1910-talet och i en nationalromantisk stil. De bör bevaras och upprustas på ett pietetsfullt sätt. Cirka 60 nya bostäder kan härigenom tillskapas. Genom att på lämpliga platser uppföra nya byggnader, väl anpassade till omgivningen, kan ytterligare cirka 90 nya bostäder tillkomma i cirka 60 nya bostadshus. Befintliga lokaler, ursprungligen nyttjade som skollokaler, tas åter i anspråk för undervisning, omsorg, gemenskap och produktion. Programområdets unika park- och landskapskvaliteter tillvaratas och utvecklas.



Översiktlig illustrationsplan

Planeringsförutsättningar

Markägoförhållanden

All mark inom programområdet ägs av Säbyholms Intresenter AB.

Nuvarande bebyggelse och markanvändning

Programområdets huvuddel är belägen på en platå mellan två mycket stora, vidsträckta åkermarksstråk, som löper i riktning nordväst-sydost. Platåns kanter mot åkrarna består av skogbevuxna höjdryggar. Centralt genom området löper en sänka, som i sydost övergår i en åker om cirka tre hektar. Huvuddelen av bebyggelsen inom programområdets huvuddel är uppförd under 1910-talet och med tillägg från bland annat 1970- och 1990-talen. Marken har planerats som ett skolinternatsområde med elevhem, skolbyggnader, parker, trädplanteringar, bollplan och växthus. Områdets parkkaraktär är tydlig med slingrande, smala och terränganpassade vägar. Under de senaste decennierna på 1900-talet har en omfattande nybebyggelse av undervisningslokaler skett. Markområden har vidare omvandlats från bland annat odlingsmark till fordonsövningsområde för skolans inriktning till lantbruksskola/naturbruksgymnasium. Under senare år har även delar blivit övervuxna. Skolan flyttade under försommaren 2013 till Sollentuna. Hela programområdet med där befintliga byggnader har sedan dess stått övergivet. Under de senaste månaderna har området åter aktiverats. I en fastighet, en ekonomibygnad med ett växthus, har ett microbryggeri etablerats. Gallring av växtligheten har även utförts. I några av de befintliga husen pågår underhålls-, restaurerings- och renoveringsarbeten. Vid Säbyholmsviken finns rester av brygganläggningar samt badplats.



Översikt orthofoto

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen:

Cirka en - två kilometer västnordväst om planområdet ligger Rösaringsåsen. Den är i Natura 2000 föreslagen och under bildande som statligt naturreservat. Några hundra meter väster om programområdet finns ett område klassat som Riksintresse för naturvård. Programområdet ligger inom område för Riksintresse för kulturmiljövård.

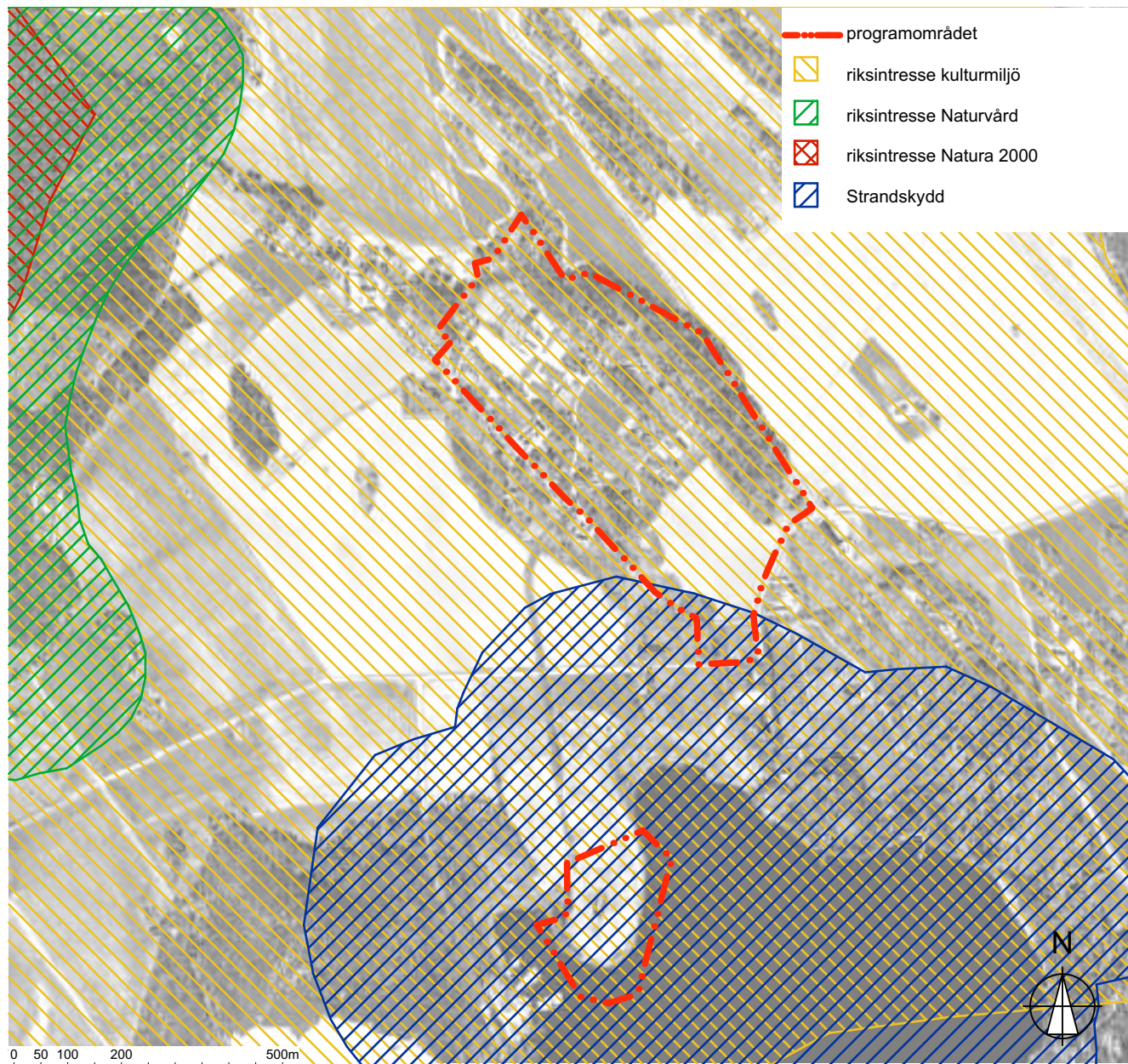
Låssa [AB 34] (Låssa sn)

Motivering:

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).

Uttryck för riksintresset:

Rösaring med stora gravrösen, labyrint och en stenkantad s.k. processionsväg samt längre ner på åsen spår av bronsåldersbosättning och flera stora järnåldersgravfält med storhögar. De stora gårdarna, bl.a. Säbyholm, Stora Ekeby och Toresta, med tillhörande anläggningar. Odlingslandskapets storskaliga karaktär, arbetarboställen och torp. Låssa kyrka med äldsta delar från 1200-talet och flera gravkor



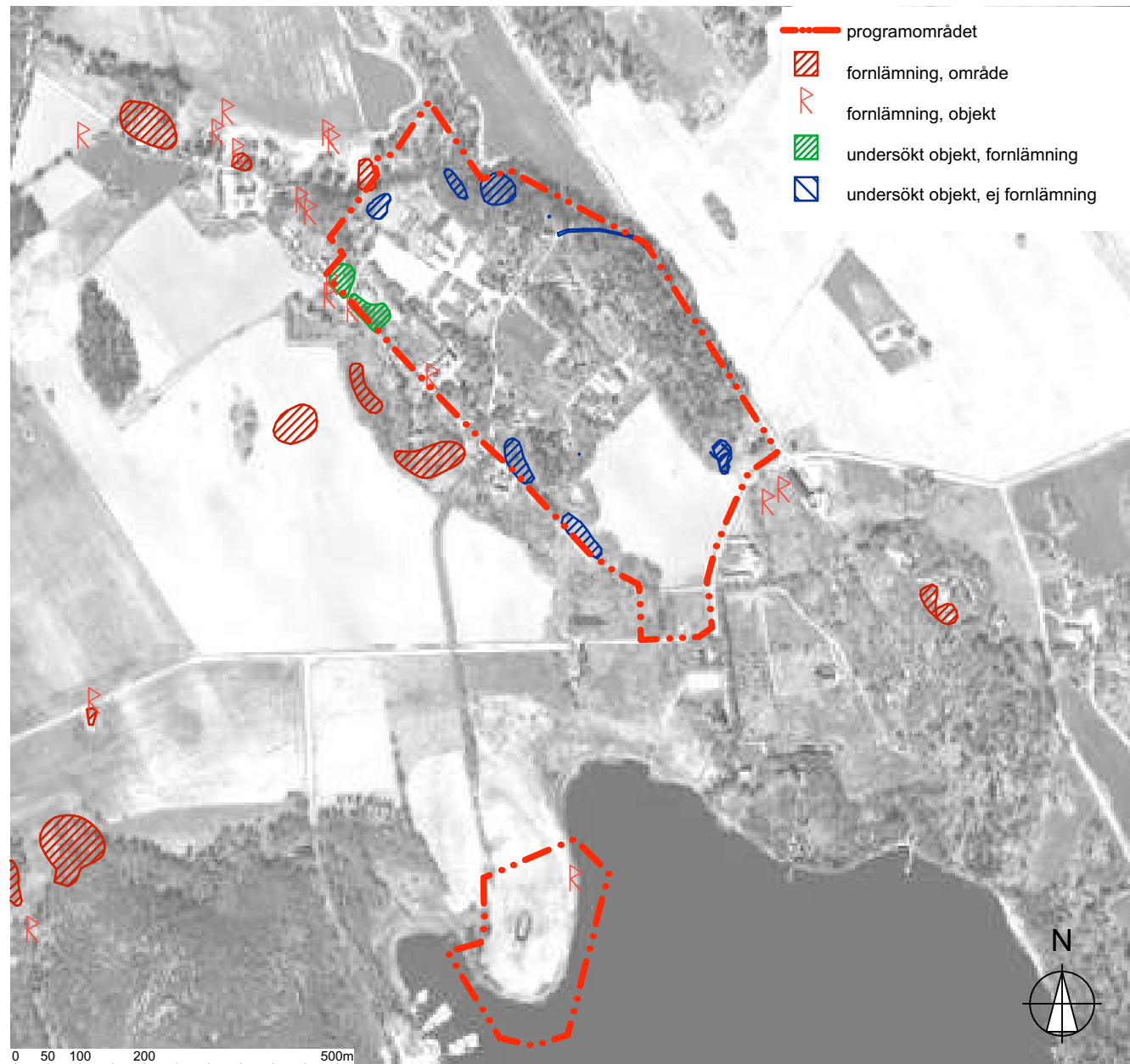
Riksintressen

samt förhistoriska gravhögar på kyrkogården. Prästgården och klockarbostället vilka ligger vid Stora Ekeby, ett stycke väster om kyrkan.

I området ingår även:

Säbyholms naturbruksgymnasium, ursprungligen Sunnerdahls hemskola, med ett 20-tal byggnader uppförda 1910-15 i nationalromantisk och klassicistisk stil och med omgivande park i ett kuperat terrängavsnitt på Säbyholms ägor. Vid planering kommer att ställas stora krav på att tillkommande bebyggelse tar tillvara på och passar in i den mycket speciella karaktär som platsen har idag.

Strandskyddskravet är för närvarande 300 meter. Utöver delen vid Säbyholmsviken berörs endast en mycket liten del längst i sydost av skyddsavståndet. Hela området ingår i Riksintresse, Mälaren med öar och strandområden, för friluftsliv (MB 4 kap § 1 och 2).



Fornlämningar

Länsintressen:

I Stockholmsregionens regionala utvecklingsplan, RUFS 2010, ingår området i en grön värdekärna, Görvälnkilen. Säbyholm är också utpekad som ett tyst område.

Lindallén ner till Säbyholmsviken, vegetationen kring Låssa kyrka och ett markområde i sydost klassas av Länsstyrelsen som skyddsvärda trädmiljöer.



Skyddsvärda trädmiljöer

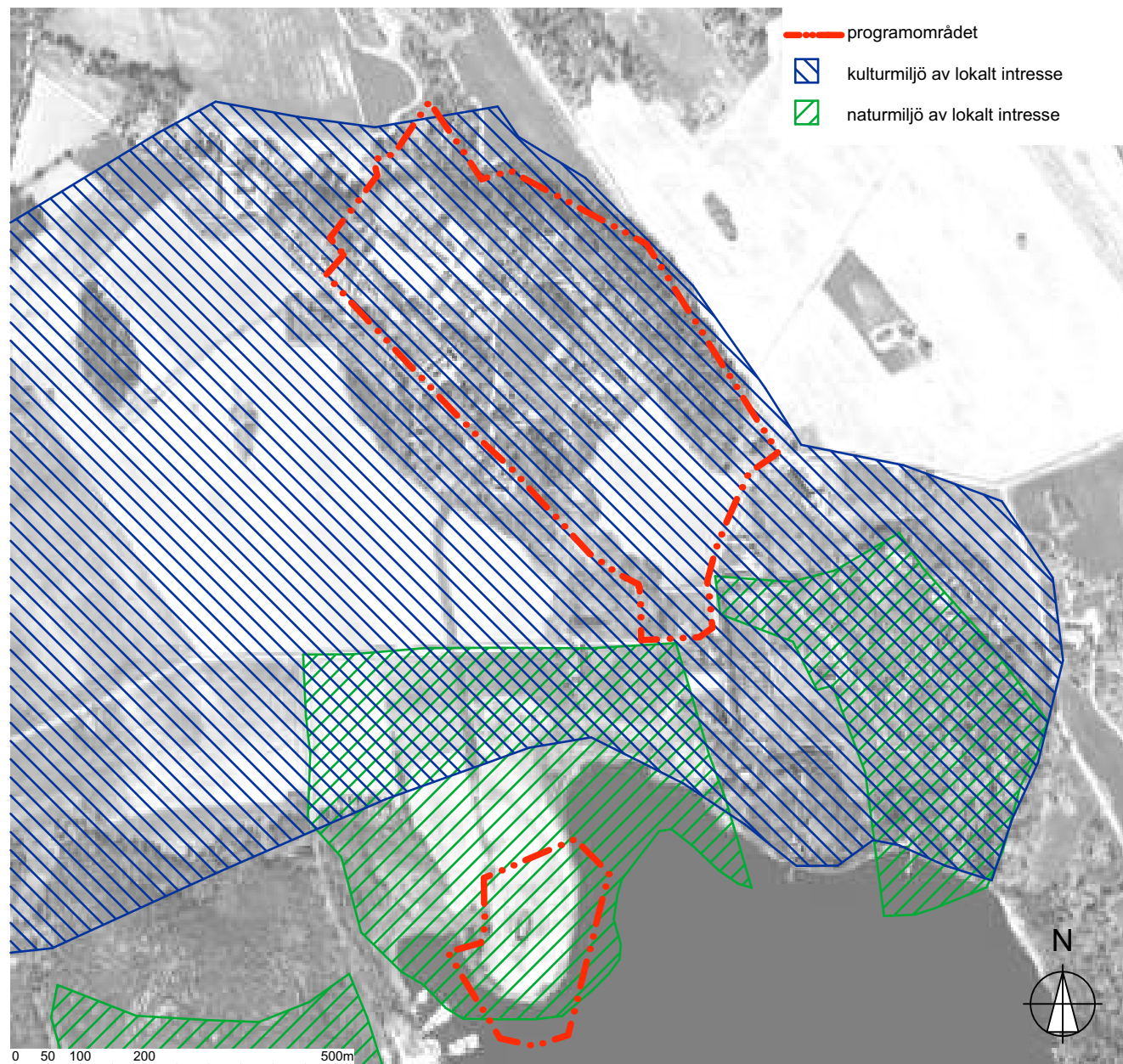
Kommunala intressen:

Området ingår i Översiktsplan 2010, antagen den 15 december 2011, som ett område för kulturmiljö av lokalt intresse. Området närmast Säbyholmsviken innehåller naturvärden av kommunalt intresse. Det vill säga att det hyser vissa värden ur natur-, kultur-, landskapsbild- och/eller friluftsynpunkt.

I kommunens Översiktsplan 2010, ingår inte Säbyholm i utredningsområdet nr 11 Björkhagen-Säbyholm. Det tangerar utredningsområdet. I Översiktsplanen anges även ett antal punkter, som inriktning vid planering på landsbygden, vilka är viktiga vid framtida planering. Här nämns bland annat: att på landsbygden har de areella näringarna och miljövänlig energiproduktion företräde framför andra exploateringsintressen och att kommunen är i grunden positiv till bygande på landsbygden.

Inom Ådö i öster pågår detaljplanearbete med förtätning och på Smidö i söder pågår omvandling till permanentboende. Säbyholm är beläget mellan dessa områden.

I förslag till landsbygdsplan FÖP 2014 skedde programråd under 2013. I landsbygdsplanens huvudalternativ "Kluster" föreslås Säbyholm vara ett Klusterområde. Förslaget "Kluster" beskriver en utveckling där sammanhängande bebyggelsegrupper förstärks. Målsättningen är att stödja en ökad koncentration av boende och verksamheter till strategiska punkter på landsbygden. I Landsbygdsplanen exemplifieras "Kluster" med nio punkter, Säbyholm föreslås här vidare som en av två möjliga geografiska tyngdpunkter - en nod.



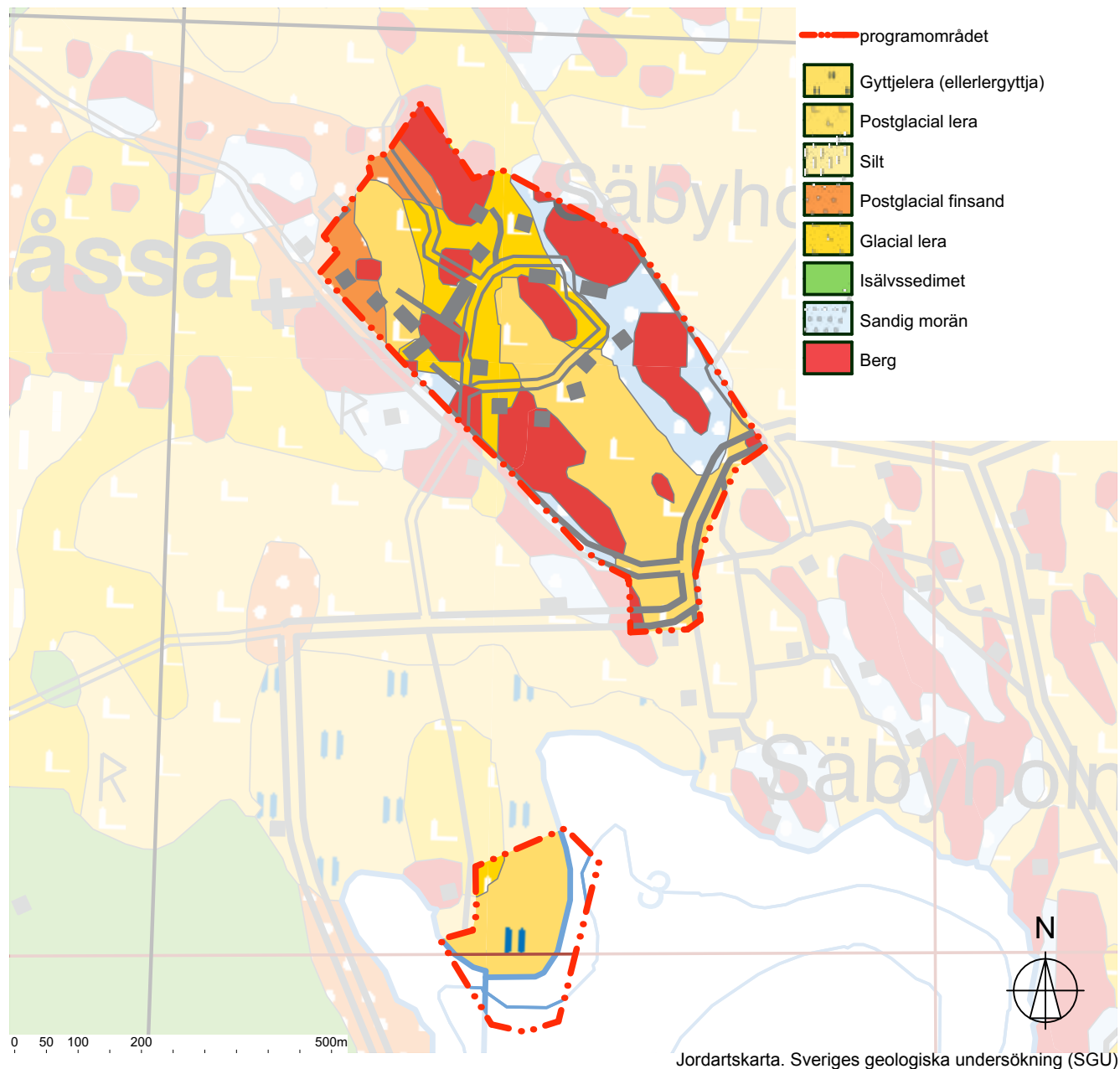
Kommunala intressen

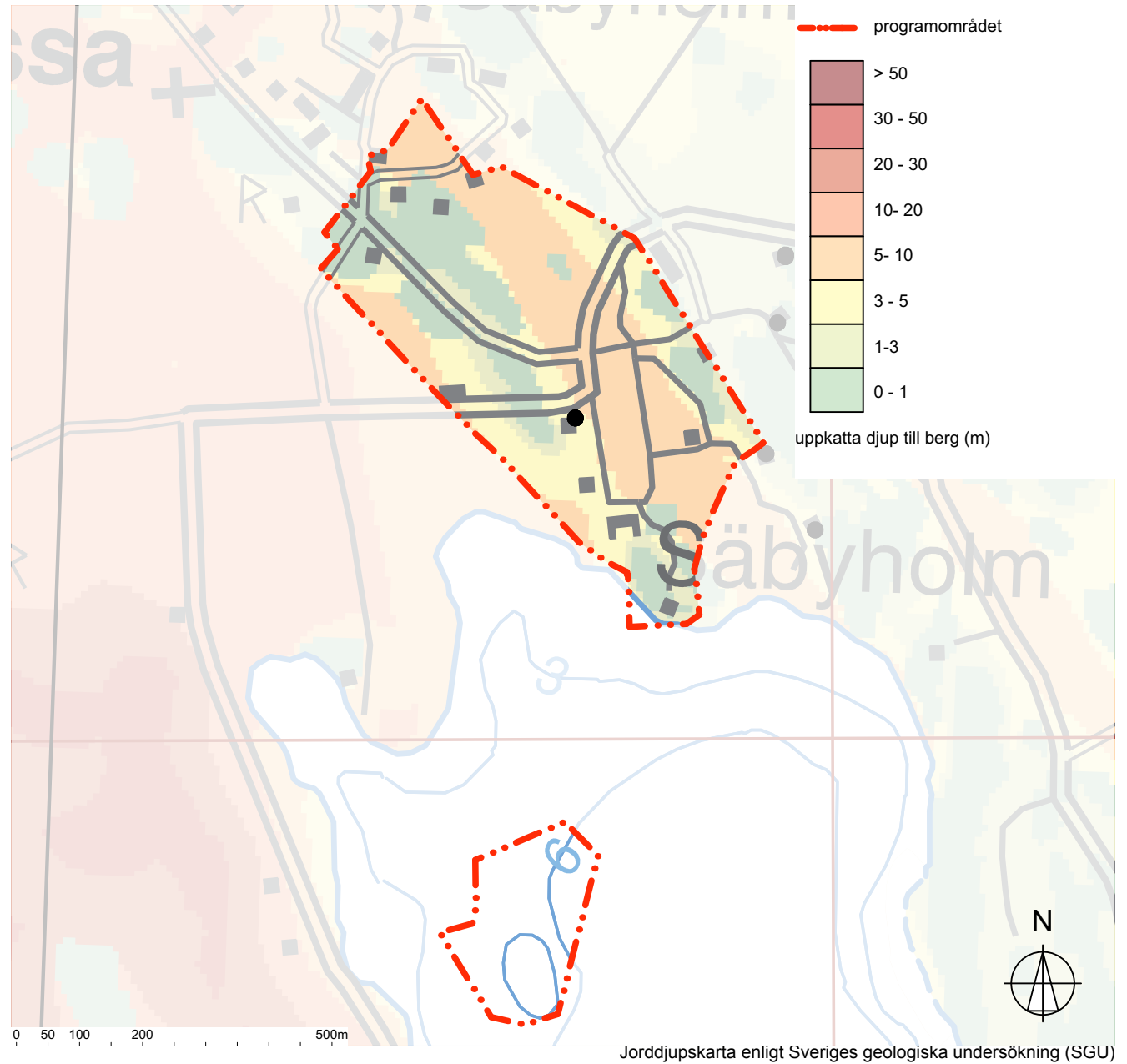
Mark och natur

Markförhållanden

Höjdsträckningen i nordöstra delen av programområdet består till stora delar av berg med ett jorddjup i huvudsak på mellan 1-3 meter. Slänterna ner mot de centrala delarna består av morän. De centrala delarna består av postglacial eller glacial lera med ett djup om 5-10 meter. Längs Rösaringsvägen finns även ett antal bergspartier, som på södra sidan omgärdar de ovan nämnda lerpartierna. I nordväst i området finns i kanterna postglacial finsand.

Vattendelaren på de bebyggda delarna av skol- och elevhemsområdet ligger strax norr om de befintliga skolbyggnaderna – i nordost- sydvästlig sträckning. Dagvatten sydost därom letar sig mot den skålformade öppna åkermarken i sydost.





Landskapsbild

Det centrala programområdet är i väster, norr och öster omgärdat av stora öppna fält/stråk. I sin förlängning mot sydost leder de ner till Mälaren. Mot de öppna fälten avgränsas det centrala programområdet av långsträckta, skogbevuxna höjdryggar. I mitten löper en svag, tidigare öppen sänka.

Bebyggelsen från 1910-talet är i huvudsak lokaliserad till sänkans kanter. Sänkans har under 1970-talet bebyggts med en mängd ekonomi- och institutionsbyggnader. Av den öppna sänkans kvarstår ett hårdgjort övningsfält för traktorer

och en bollplan. I sänkans kanter dominerar fortfarande områdets parkkaraktär och de stora fruktträdplanteringarna. Många växtarter är därutöver planterade i pedagogiskt syfte för skolans verksamhet. En vegetationsinventering har nyligen genomförts i programområdet i syfte att skydda värdefull vegetation.

Längst i sydost finns en åkermark om cirka tre hektar. Åkermarken har klass 4 enligt Länsstyrelsens klassificering. Marken är utsatt för omfattande dagvattentillströmning.

”Det öppna fältet öster om infarten invid uthusbacken är en för riksintresset betydelsefull landskapsstruktur, som med befintliga uthusbyggnader och gröna brynzoner bildar en entré till den historiska miljön” (ur Länsstyrelsens yttrande).

Höjdryggarna mot de öppna fälten är bevuxna med tall, gran, en och lövträd. Här är marken delvis av hällmarkskaraktär.

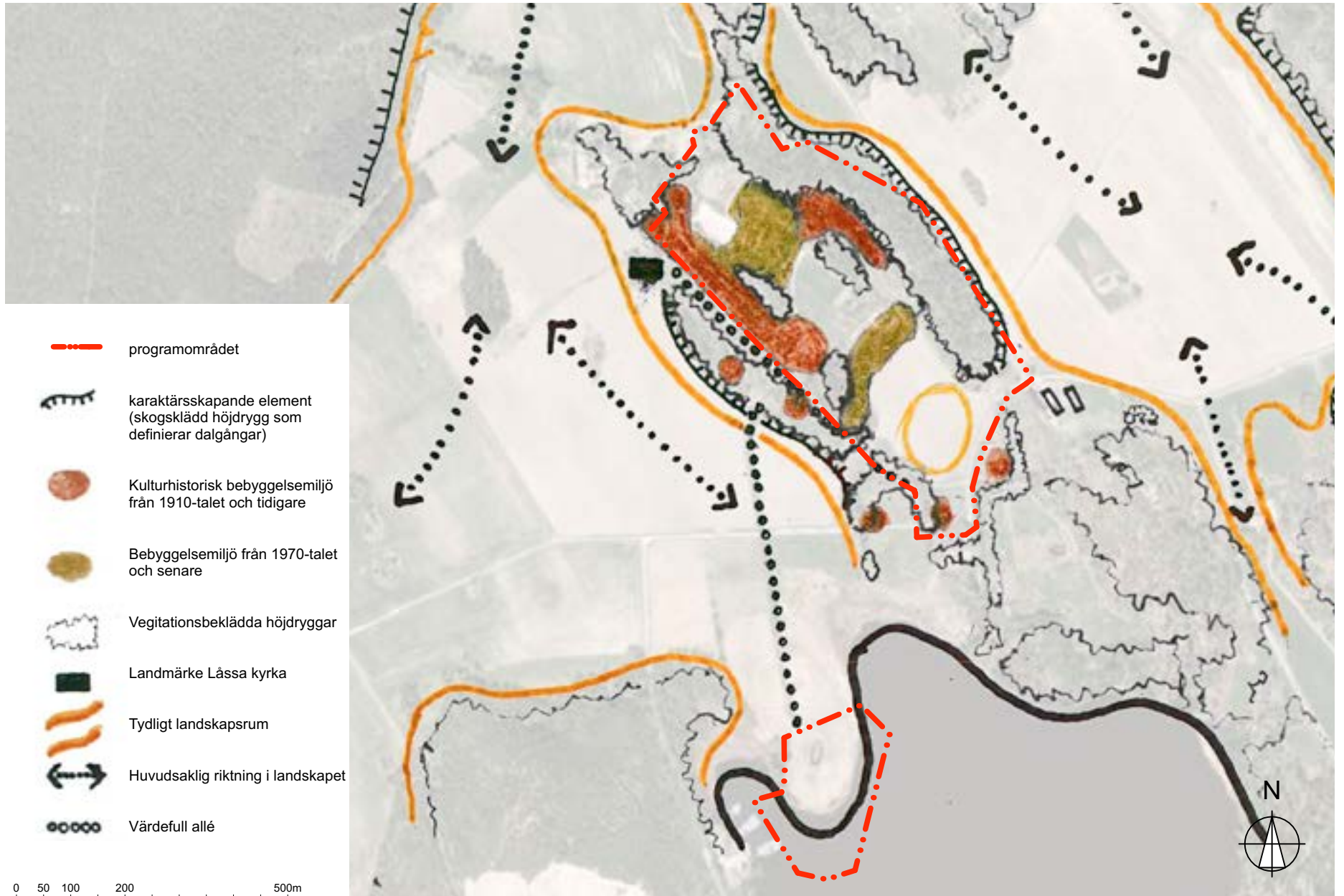
Från det centrala programområdet leder en lindallé ner till Säbyholmsviken. Rösaringsvägens allé mot Låssa kyrka bildar även ett tydligt inslag i landskapet.



Äldre flygbild



Midsommardans, vykort från 1910-talet



Landskapsanalys

Fornlämningar

Inom och intill planområdet finns ett antal fornlämningar. De finns karterade och beskrivna av Riksantikvarieämbetet (se ritning avsnitt Riksintressen). Huvuddelen av dessa ligger utanför och sydväst om eller nordväst om planområdet. I nordväst tangerar planområdet ett gravfält (RAÄ 64:1). I sydost och inom planområdet finns en naturbildning (RAÄ 9:1). En arkeologisk utredning har utförts under 2014. Resultatet av denna visar på ytterligare fornlämningar inom programområdet och mitt emot Låssa kyrka. Programförslaget har bearbetats utifrån denna utredning.

Kulturmiljö

För själva skolområdet har en kulturmiljöutredning daterad till den 7 april 2014 upprättats (se bilaga). Utredningen behandlar områdets historik. Det gäller framför allt landskapsbildningen och då med betoning på områdets historiska utveckling fram till 1970-talet. Utifrån aspekter från i första hand tiden före 1970-talet betonas i utredningen områdets "Bärande karaktärer och samband". Vidare anges "Riktlinjer för planering med kulturmiljön som resurs".

För det fortsatta arbetet kommer detaljplanen och därtill hörande gestaltungsprogram att bearbeta och utveckla tankegångar i dessa riktlinjer. Därvid kommer även hänsyn tas till dagens situation och förutsättningar.

I detta fortsatta arbete kommer då att studeras och utvecklas:

* ett bevarande av relationen mellan den oregelbundna planstrukturen på områdets äldre, högre partier och den re-

gelbundna på den lägre liggande sänkan/stråket i det centrala området. Genom att den nya bebyggelsens struktur här kontrasterar mot den befintliga, kulturhistoriskt värdefulla framhävs och bibehålls förståelsen för den äldre bebyggelsen - dess närmiljö och sammanhang.

* ett återbruk av befintliga vägar där så är möjligt.

* ett bevarande av befintliga, äldre värdefulla lövträd inom området.

* en samklang mellan ny och befintlig bebyggelse vad gäller färgsättning och materialval.

* ett återanvändande av formelement som trädgårdsstrukturer och odlingslotter.

Detta görs till exempel genom att befintliga fruktträdplanteringar förnyas och kompletteras, genom att befintliga och nya vägar kompletteringsplanteras med alléer av fruktträd och genom att alla bostäder ges möjlighet till egen odling

* en förstärkning av stråk med historiska relationer inom och intill området genom att t ex bevara allén ner till Säbyholmsviken.

* bevarande av en tydlig entré till den historiska miljön Rösaring och Låssa kyrka genom att hålla den sydöstra öppna delen nästan fri från bebyggelse.



Tidigare hitflyttad runsten, placerad intill Rösaringsvägen cirka 200 meter sydost om Låssa kyrka

Säbyholms historia

Äldre tider

I Säbyholms direkta närhet har det sedan bronsåldern funnits boplatser och begravningsplatser. Mest bekant är Rösaringsåsen. Strax utanför planområdet finns i norr och i sydväst en mängd gravfält, rester av boplatser samt en hitflyttad runsten. Låssa Kyrka strax nordväst om planområdet, började uppföras vid sekelskiftet 1100-1200. I slutet av 1300-talet lät väpnaren Olof Haraldsson bygga sin sätesgård på den mark som idag är Säbyholm. Gårdens namn var Ladza eller Laatza. Gården låg utanför detta programområde och dess exakta läge och utseende är osäkert. Gården grundades som säteri på 1600-talet och har därefter varit i ägo hos ett flertal familjer. Till säteriet hörde även gårdarna Bärby, Edeby, Säby samt senare även säterierna Toresta och Ålbrunna samt ladugården Ullevi.



Låssa kyrka



ur E Dahlbergs Suezia Antiqua et Hodierna

1900-talet

1909 köptes Säbyholms ägor av stiftelsen "Sunnerdahls hemskolor på landet". Den instiftades genom en donation av filantropen Magna Sunnerdahl. Godset omvandlades då till en internatskola för barn. De kunde efter avslutad skolgång beredas plats för några års vistelse här. I hemskolan skulle finnas flera, ej alltför stora hem, med plats för cirka 14 elever och en hemföreståndarinna.

Redan 1910 stod de första husen, Tuna och Boda, klara. De ritades av arkitekt S Cronstedt. Husen Vika och Haga byggdes 1911-12, skolbyggnaden och rektorsbostaden (Tallgården) påbörjades 1911 efter ritningar av arkitekt Ivar Tengbom. 1913-1914 uppfördes Lillstugan och Berga och 1915 uppfördes Hamra, Torpa, Bränna och Stugan. Ytterligare några elevhem har uppförts så sent som under 1970-talet. Vid Säbyholmsviken anlades tidigt en badplats med bryggor och hopptorn och en lång brygga/kaj för båttrafiken.

1970 köptes fastigheten av Stockholms Läns Landsting. Skolan utvecklades då till en lantbruksskola och har senare använts som naturbruksgymnasium.

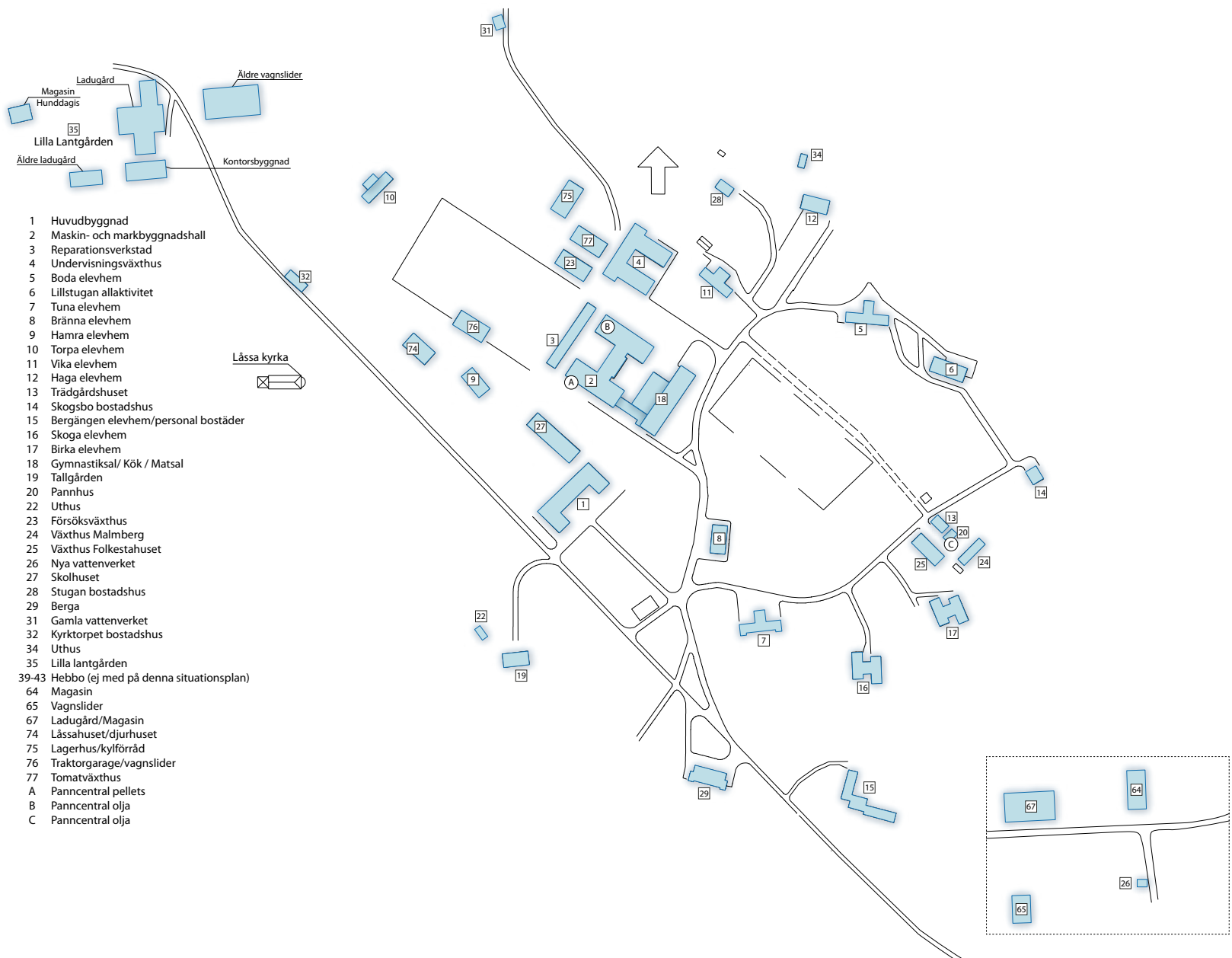
I platåns centrala stråk genomfördes då under 1970-90-talen en omfattande nybebyggelse av undervisningslokaler och ekonomibygnader - cirka tio stycken byggnader om drygt 7400m² byggnadsarea. Odlingsmarken här omvandlades till ett övningsfält för lantbruksmaskiner/traktorer. Under den perioden byggdes också ytterligare tre elevhem i den sydöstra delen.

Säbyholm idag

I samband med flytten av naturbruksgymnasiet 2013 blev området i det närmaste helt övergivet. Inga boende fanns där längre och inga verksamheter förekom. Detta har nu sakta förändrats.



Badbryggan, elevfoto 1937



SERVICE

Kommunal och kommersiell service

Närmaste centralort är Bro till vilken det är fyra-fem kilometer. Här finns handel och offentlig service samt bad, ungdomens hus och bibliotek. I Skällsta finns viss detaljhandel och en stor livsmedelsbutik. Närmaste större köpcentra ligger i Jakobsberg, Bålsta, Barkarby och Kista. I Bro finns även förskolor och skolor med årskursklasser 1-9. I Kungsängen ligger ett gymnasium.

Fritidsverksamheter

I närområdet ligger tre golfbanor. Här finns även närhet till hästanläggningar. Mälaren med Säbyholmsviken ligger inom synhåll. Till Rösaringsområdet är det cirka en kilometer.

KOMMUNIKATIONER

Buss, som passerar Säbyholm, går mellan Smidö och Bro station. Till stationen är det strax under fem kilometer. Busstältheten är låg. Från Bro station når man Stockholm central på 33 minuter. Till Stockholm är det 41 km vilket vid normaltrafik tar ca 35-40 minuter med bil. Arbetsplatser i Kista och Solna når man på cirka 25-30 minuter. Arlanda nås på cirka 30-35 minuter. Separat gång- och cykelstråk finns på delar av sträckan mellan Bro och Rättarboda. Till Rättarboda är det cirka två kilometer. Befintligt vägnät används i dag. Trafikverket är huvudman för Rösaringsvägen fram till Låssa kyrka. Rösaringsvägen är ca 3,8 meter bred idag och är kantad av en allé. Den har ett körfält och årstrafiken är 251-500 fordon per dygn varav färre än 25 fordon

är tunga. För väg 902 är motsvarande siffra 501-1000 fordon och antalet körfält två. Via de lantliga, lågtrafikerade vägarna når man även omgivande natur- och friområden såsom t ex Rösaringsåsen och Säbyholmsviken

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Vatten och spillvatten

Säbyholm är självförsörjande på vatten och avlopp och har tidigare varit i drift för cirka 300 personer. Vatten tas enligt servitut från fastigheten Leran 1:3. Någon saltvatteninträning förekommer ej. Avlopp renas i ett lokalt reningsverk beläget i programområdets norra del. Ytterligare sju intilliggande fastigheter är genom servitut anslutna till VA-nätet. Dessa ska bevaras. En möjlig anslutning till kommunalt VA-system är förprojekterad av kommunen och då fram till programområdet.

Dagvatten

I skogsbyn och intill huvudvägar är dagvattendiken anlagda. De allra sydligaste delarna av området, på ömse sidor om Rösaringsvägen, kan periodvis vara vattenbemängda.

Värmeförsörjning

Huvuddelen av den befintliga bebyggelsen uppvärms idag med olje- vedpannor i respektive fastighet.

El, data, tele

Området matas från närliggande transformatorstation. Behov av ytterligare elförsörjning bör studeras. Inom området finns täckning för såväl data som mobiltelefoni. Dess utveckling bearbetas framgent. Inom området finns fast tele-nät.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller, farliga transporter

Området präglas av tystnad. Området är ett av de få områden i Storstockholmsområdet som i RUFSS är klassat som tyst område. Fågelsång och vindens sus dominerar. Inga farliga transporter förekommer.

Placering av gasolcistern för microbryggeri och gasoltransporter till denna ska tas med som en riskfaktor i kommande detaljplanearbete.

Luft och vindförhållanden

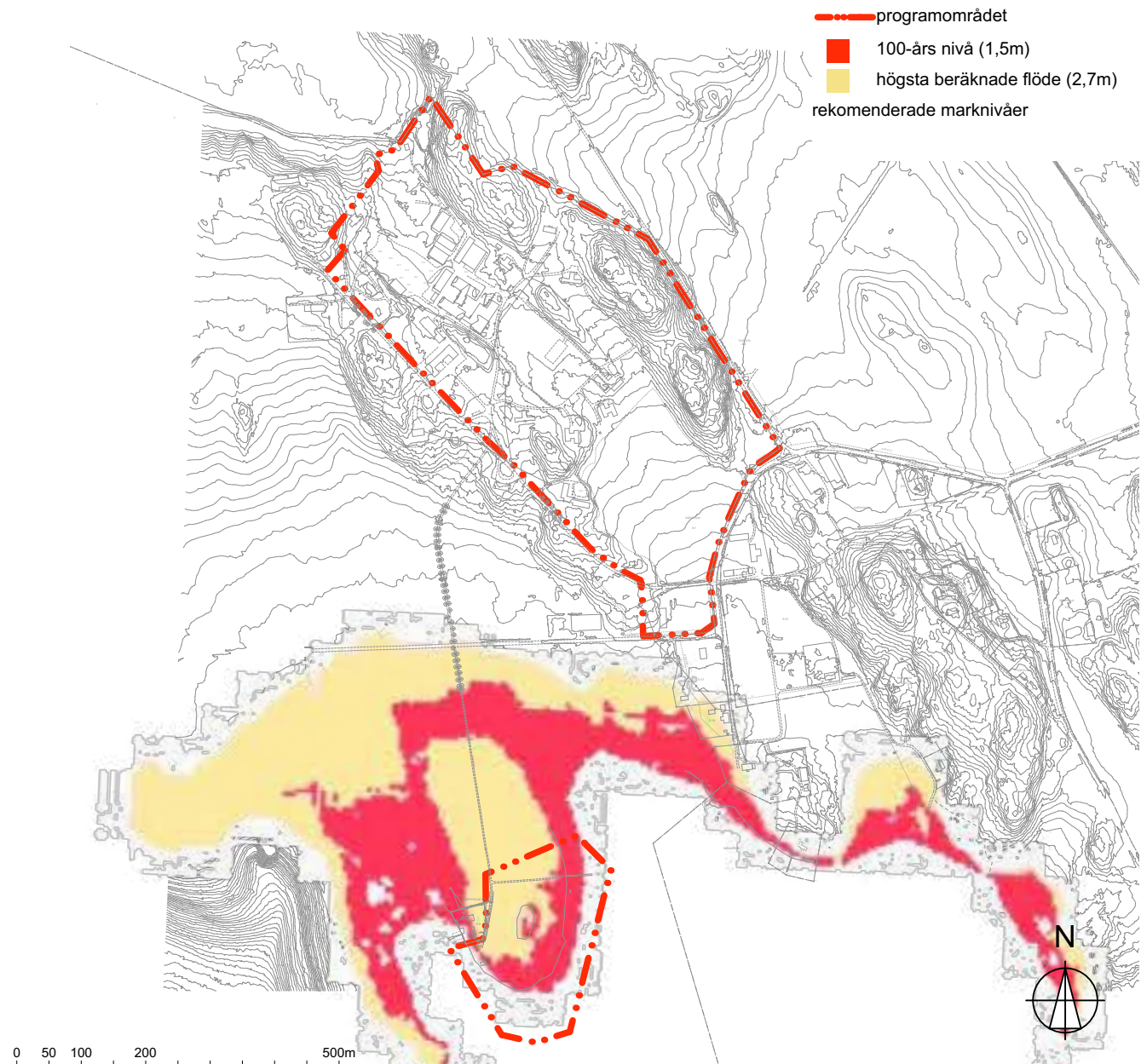
En av anledningarna till att Hemskolan förlades här var den friska luften. Viss pollenspridning kan naturligtvis förekomma. Förhärskande vindriktning är sydvästlig.

Markföroreningar, radon

Inga kända markföroreningar finns. Förekomst av ev. höga radonhalter prövas i samband med bygglov.

Översvämningsrisk

Det centrala programområdet ligger helt utanför områden med översvämningsrisk från Mälaren. Delen nere vid Säbyholmsviken ligger inom område för översvämningsrisk.



Översvämningsrisk

Programförslag

BEFINTLIG MARK OCH BEBYGGELSE

Övergripande inriktning och allmänna riktlinjer

Samtliga elevhem liksom skolbyggnaderna avses bli bevarade. Elevhemmen byggs underhand om eller uppbyggas invändigt till i huvudsak familjebostäder. Exteriöra ändringar minimeras. Skolbyggnaderna planeras att nyttjas som bland annat förskola, skola, samlingslokaler. Några byggnader lämpar sig väl för tillverkning och odling.

Det centrala programområdet kan sammanfattningsvis beskrivas som dels ett parkområde med bostadsbebyggelse/elevhem, dels som område för lokaler för undervisning och dels som ett antal fält / planer. De sistnämnda är tre stycken: det grusade traktorövningsfältet i nordväst, bollplanen i det centrala läget och åkermarken i sydost.



Flygfoto över området med bollplanen, de under 1970 - 90-talen uppförda undervisningslokaler och traktorövningsfältet till höger i bild

De äldre elevhemmen är oftast förlagda till höjder intill den centrala sänkan. Huvuddelen av den föreslagna nya bebyggelsen föreslås lokaliserade till de två fälten: traktorövningsfältet och bollplanerna. Åkermarken i sydost bebyggs endast i liten skala i den nordvästra delen. Formspråk, volymer, material ska här kännetecknas av en anpassning till befintlig bebyggelse och terräng. Här föreslås dock bebyggelsestätheten vara något större. Bebyggelsestrukturen föreslås vidare kontrastera något mot den fria bebyggelsegruppering för elevhemmen.

De nya bebyggelsegrupperna planeras vidare ges sinsemellan något olika karaktärer. I förslaget är de benämnda "Trädgårdskvarteret", "Bygatan" och "Lantliv".

Därutöver planeras enstaka nybyggnader - "Parkvillor" - inom parkområdet. Dessa byggnader avses utformade med

en mycket god anpassning till de befintliga elevhemmens nationalromantiska arkitektur, dess volymer, uttryck och formspråk. Parkvillorna planeras också uppföras väl inplacerade i terrängen och följa elevhemmens relativt fria planstruktur.

Området har en rik växtlighet. Dels förekommer planteringar av fruktträd och dels solitära träd, som ofta planterats i pedagogiskt syfte. Merparten avses bevaras, förnygras och nya planteringar föreslås dels längs vägnätet men även vid enskilda byggnader.

Höjdpartierna med sina hållmarker är be vuxna med tall, gran, en och lövskog. Fortlöpande vård och gallring görs redan nu.

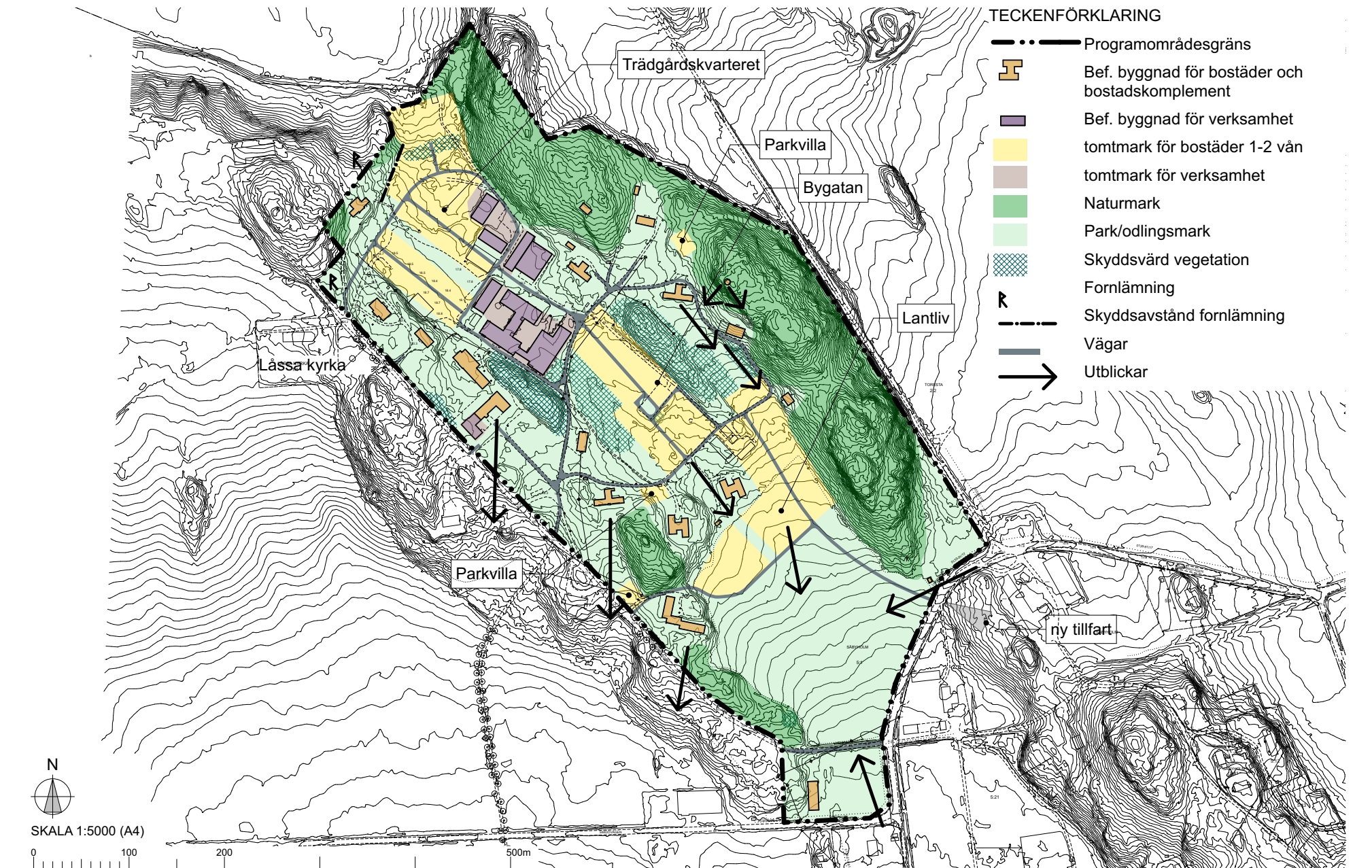
Nere vid Säbyholmsviken planeras för bryggor för bad och småbåtar cirka fem meter vid de tidigare brygglägena.



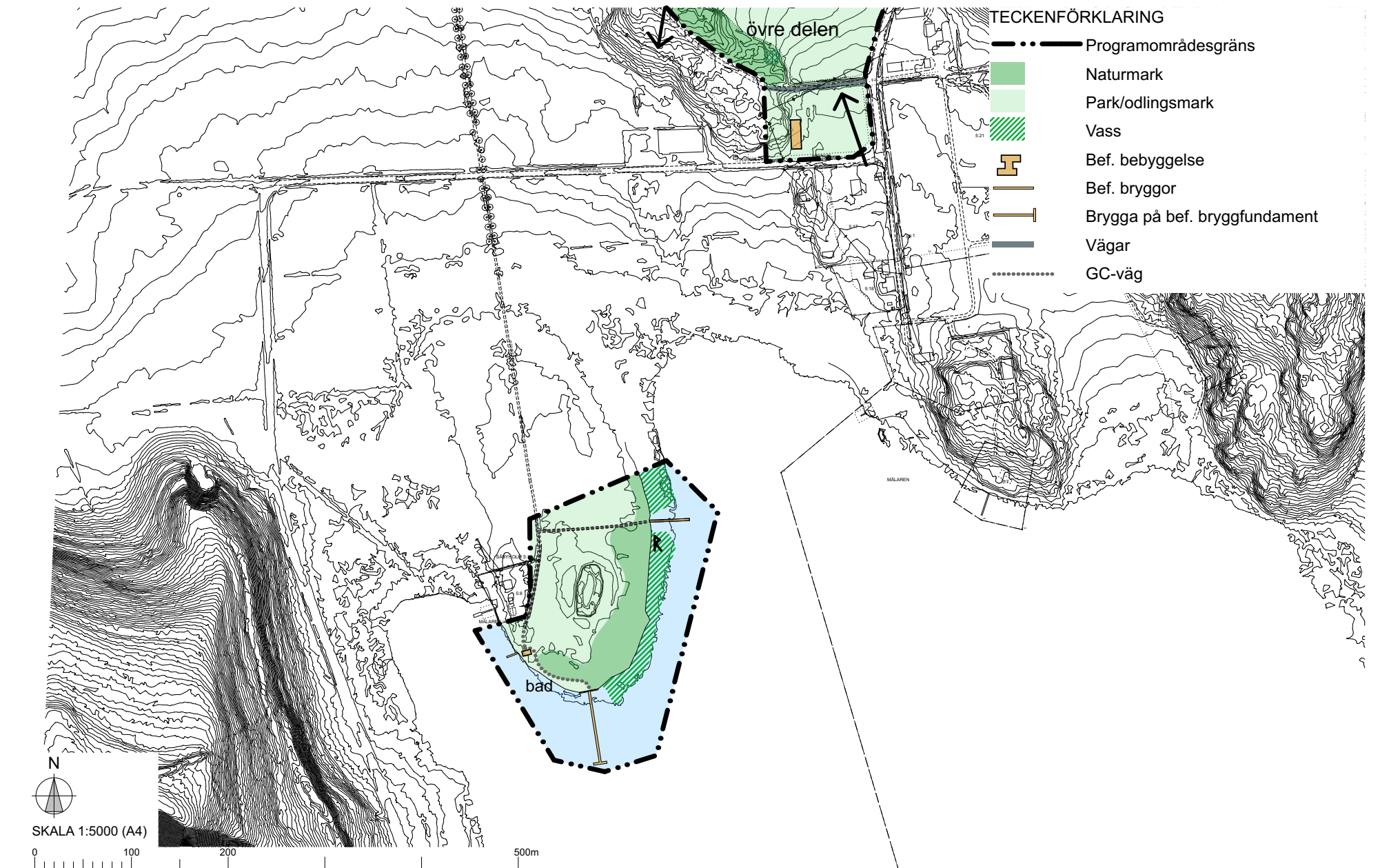
Allé med fruktträd



Höjdpartierna med bl. a. tall och hållar



Programkarta övre del



Programkarta nedre del

Elevhemmen

Innanför programområdet finns 13 elevhemsbyggnader. Husen, de flesta i nationalromantisk stil, ger hela området dess karaktär. Husen ligger oftast relativt fritt placerade på höjder och mot skogskanten. De kommer successivt att byggas om och oftast till tre bostäder i varje hus. Förprojektering visar att detta kan göras med minimala förändringar av exteriörerna. Interiörerna är oftast hårt medfarna med åren. Ursprungliga, specifika detaljer avses dock bibehållas i görligaste mån. De tre enplanshusen längst i sydost (Birka, Skoga, Bergängen), uppförda på 1970-talet, innehåller smålägenheter, som kommer att upprustas.



Hus Hamra



Hus Haga



Hus Vika

Skolbyggnaderna

Huvudbyggnaden, som dominerar området med sin måktighet, har samlingslokaler. De kommer att skyddklassas. Lokalerna avses bevaras och delar restaureras (golv, armaturer t ex). En översyn kommer då att göras av bland annat brandsäkerhet, tillgänglighet. Delar av byggnaden planeras att även fortsättningsvis vara bostäder. Flygelbyggnaden i norr, Nya Skolbyggnaden i två våningar och uppförd på 1990-talet, planeras att byggas om till bostäder. Låssarhuset, en envåningsbyggnad också uppförd på 1990-talet, avses likaledes byggas om till bostäder.

I den centrala undervisnings- och skolbyggnaden, uppförd i huvudsak på 1970-talet, finns såväl storkök, matsal för ett hundratal, gymnastiksal och undervisningslokaler. Här planeras för en förskola och framgent även för en grundskola. En del av byggnaden nyttjas redan i dag för trädgårdsmästareutbildning. Samtliga växthusbyggnader, förutom två, avses bibehållas och är delvis ianspråktaga för verksamheter.



Några av växthusen



Interiör i huvudbyggnaden



Huvudbyggnaden

Vegetationen och marken

Stor vikt fästes vid att bevara skolområdets parkkaraktär med sina slingrande smala vägar, omväxlande natur med fruktträdodlingar, gräsytor, naturmarkspartier. Siktstråk mot vattnet och de stora fälten eftersträvas från såväl befintlig, men också från ny bebyggelse. Lindallén och dess väg ner till Säbyholmsviken avses skyddas och åtgärdas på ett fackmässigt sätt.



Lindallén och utsikten mot Säbyholmsviken

Ny bebyggelse och dess yttre miljö

Anpassning och gestaltning av nya hus och dess yttre närmiljö

Inför det fortsatta arbetet kommer ett gestaltningsprogram att upprättas. Här kommer att beskrivas hur de nya bostadshusens yttre och närmiljön ska gestaltas. För områdena "Bygatan" och "Trädgårdskvarteret" samt "Parkvillorna" kommer särskild vikt att läggas vid husens förhållande till de befintliga, äldre elevhemmen. De nya husen i sänkans öppna delar - Bygatan och Trädgårdskvarteret - planeras organiseras i en planstruktur som kontrasterar med de befintliga elevhemmens.

Elevhemmen med sin höga belägenhet, sitt fria läge, sina höga socklar, branta tak och höga våningshöjder - tre till tre och en halv meter i vardera två våningar - kommer att fortsätta dominera i miljön. Den föreslagna nya bebyggelsen underordnar sig med sina moderata byggnadshöjder i högst två våningar och med visst respektavstånd till de äldre elevhemmen.

Fria utblickar från de befintliga elevhemmen liksom från ny bebyggelse avses tillvaratas.

Även planmönstret i de begränsade nya kvarteren planeras att ges en avvikande mer stringent utformning.

Det dominerande, befintliga och slingrande vägnätet avses i huvudsak bibehållas. En vägbreddning om cirka 0.5 meter torde dock erfordras på dessa vägar liksom att mötesplatser för bilar behöver anläggas.



Exempel på ny bostadsbebyggelse. Den underordnar sig elevhemmens resliga volymer



Elevhemmen med sin höga belägenhet, sitt fria läge, sina höga socklar, branta tak och höga våningshöjder kommer att fortsätta dominera miljön. Här Hus Torpa i nordväst

Utemiljöerna kring de enskilda bostadshusen planeras utformas så att de ingår i parklandskapet. Den enskilda uteplatsen avses anläggas med en naturlig övergång till parkrum och natur. Gaturummens gestaltning planeras utifrån att bebyggelsen ligger i en parkmiljö. Alla bostäder föreslås ha minst ett fruktträd och möjlighet till odling - på tomten eller på odlingslotter.

För att bibehålla öppenheten i landskapet planeras byggnaderna i området "Lantliv" förläggas så att de följer brynen och är uppdragna mot de högre partierna i nordost och nordväst.

Åkermarken planeras att bevaras som ett öppet fält, det kan till exempel brukas som betesmark eller slåttas som äng. Höjdryggen längs Rösaringsvägen avses här lämnas helt intakt.



Exempel på hur bebyggelsen och de kurviga vägarna följer brynens kontur och på olika hustyper inom en sammanhållen gestaltning



Exempel på hus grupperade kring ett tun

Kommunal och kommersiell service

En förskola planeras starta här under hösten. Lokalerna är tillräckliga för en utvidgning av antalet avdelningar och framgent för en grundskola. Här finns nu i dag även en trädgårdsmästareutbildning för cirka 25 elever.

Under 2014 har ett mikrobryggeri etablerat för sin tillverkning av öl: Säbyholms Öl. För närvarande pågår samtal med intressenter om att etablera ytterligare verksamheter. Ändamålsenliga lokaler finns. I det fortsatta planarbetet kommer lokalernas verksamhet regleras med hänsyn till bland annat risker och störningar.

Skolbyggnadens samlingslokaler avses bibehållas för bl.a. de boende och verksamma. Den gamla magasinbyggnaden längst i söder kommer att kunna disponeras av bl.a. Sunnerdahlföreningen - en förening som önskar sprida information om den tidigare skolverksamheten och samtidigt vara en plats för återförening av gamla elever. Strax intill skolområdet ligger Låssa kyrka. En populär kyrka för vigslar och dop.

Småbåtshamnar och badplats

De vid Säbyholmsviken tidigare förlagda bryggorna föreslås återskapas och badplatsen återställs likaledes. En inventering av befintliga brygglägen/fundament har gjorts. I det fortsatta planarbetet avses en närmare redovisning av utformningen att göras.

Fritid

I skolbyggnaderna finns en gymnastik- motionssal avsedd även för de boende. Det är cirka 300-800 meter till Säbyholmsviken, mot vilken en stor del av bebyggelsen har utsikt. I nordväst ligger Rösaringsåsen med sina strövområden. Strax utanför planområdet planeras att två hästgårdar

ska anläggas. Inom fyra kilometers radie finns det tre golfbanor.

Dagvatten

Dagvattenhantering planeras ske ekologiskt och lokalt. Lokalt avses dagvatten omhändertas nära byggnader med texstenkistor, genomsläppliga grusytor. Ekologiskt avses dagvatten renas via tex svackdiken, uppehållsdammar. Utformningen föreslås ske på ett estetiskt tilltalande sätt.

Teknisk försörjning

Befintligt VA-system avses nyttjas tills vidare. En framtida anslutning till kommunens VA-nät planeras. Förprojektering har utförts av kommunen. Vägnätet inom området planeras som en gemensamhetsanläggning. I denna ingår ej den del av Rösaringsvägen, som ligger inom planområdet. Rösaringsvägen blir antingen statlig eller kommunal. Avfallshantering avses, bl. a. beroende på vägarnas olika utformning, lösas på såväl respektive tomt som på gemensamma uppsamlingsplatser. De olika lösningarna detaljstuderas i samband med plansamrådet. I samband med ombyggnad planeras för att i de befintliga husen installera bergvärme. För den nya bebyggelsen planeras för frånluftsvärmepumpar. Behov av ytterligare el-försörjning bör utredas.

Kollektivtrafik

Området planeras fullt utbyggt inrymma cirka 450 boende och cirka 50 verksamma. Tillsammans med cirka 350 boende i Rättarboda och med ytterligare boende på Ådö och Smidö bör detta vara tillräckligt för en utökning av turtätheten för busstrafiken. Nytt läge för busshållplats bör studeras.

Gatuutformning, parkering, gång- och cykelvägar

Den allmänna vägen med sin allé från gamla Säbyholm upp mot Låssa kyrka är 3,8 meter bred. Trafiken från de planerade nya bebyggelsegrupperna föreslås fördelas dels ut på denna del av Rösaringsvägen och dels med direktutfart på väg 902 norr om gamla Säbyholms ekonomibygnader. Merparten av trafiken till planerad bebyggelse kommer att nyttja denna direktutfart. Trafiken totalt från det fullt utbyggda området uppskattas till 600 bilar/dygn.

Inom planområdet planeras vägar, såväl befintliga som nya, utföras som gårdsgator, dvs fordon får inte framföras med högre hastighet än gångfart, fordon får inte parkera på någon annan plats än särskilt anordnade parkeringsplatser och fordonsförare har väjningsplikt mot gående. I den känsliga parkmarken förordas smala vägar med mötesplatser framför mycket breda vägar. I det fortsatta arbetet med detaljplanen och det därtill hörande gestaltungsprogrammet kommer gators/vägars utformning att preciseras.

Parkeringsbehov för den nytillkommande bostadsbebyggelsen beräknas till två bilar per bostad och med placering på egen tomt. För befintliga bostadshus och verksamhetslokaler studeras p-behovet i det fortsatta planarbetet. Parkering kommer då att anläggas som gemensamhetsanläggning i relativt god anslutning till respektive byggnad.

Allmän tillgänglighet

I samband med att båthamn och badplats anläggs vid Säbyholmsviken görs stranden tillgänglig för allmänheten. I samband med en etablering av förskola och framgent en skola kommer hela elevhemsområdet likaledes att vara tillgängligt för allmänheten. Den pågående etableringen av kommersiella verksamheter bidrar även till att öka den all-

männans tillgängligheten.

Konsekvenser av planens genomförande

Kommunen gör bedömningen att planens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Avgränsningen för kommande miljökonsekvensarbete är inlämnat för samråd med Länsstyrelsen.

Sammanfattningsvis bedöms följande ge risk för avsevärd miljöpåverkan:

- Microbryggeri i en av lokalerna
- Anläggande av småbåtshamn samt omdaning av bryggor och badplats

Följande punkter planeras följas upp i den kommande detaljplaneringen då de i behovsbedömningen bedöms ge risk för viss påverkan:

Måluppfyllelse:

- Relevanta miljömål
- Lokala miljömål

Biologisk mångfald:

- Ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO)
- Strandskydd
- Värdefull natur
- Djurliv
- Spridningskorridorer

Befolkning:

- Riksintresset Mälarens stränder och öar
- Regionalt intresse - gröna kilar enligt RUFSS
- Badplatser
- Tysta områden

Människors hälsa:

- Vägbuller
- Övrigt buller
- Risk och säkerhet
- Farliga godstransporter
- Trafiksäkerhet
- Lukt
- Djurhållning
- Allergirisk

Mark:

- Större opåverkade områden
- Geologiska förhållanden
- Markföroreningar

Vatten:

- Östra Mälarens vattenskyddsområde
- Miljökvalitetsnormer för vatten
- Våtmarker
- Dagvatten

Luft:

- Miljökvalitetsnormer för luft
- Luftutsläpp från verksamheter
- Damm, sot och lukt

Materiella tillgångar:

- Infrastruktur
- Byggnader
- Naturresurser
- Areella näringar

Landskap:

- Landskapsbild
- Utblickar och vyer

- Landmärken

Kulturmiljö:

- Riksintresse
- Kulturhistorisk miljö/landskap
- Historiska samband
- Fornminnen
- Kulturhistorisk byggnad

Hållbar utveckling:

- Transporter
- Avfall
- Energiförsörjning
- Byggnadsmaterial

UTREDNINGAR

- * Vegetationsinventering daterad 2014 02 18
- * Kulturmiljöanalys daterad 2014 04 07
- * Arkeologisk utredning, rapport 2014:14 daterad 2014

REFERENSER

- * Översiktsplan för Upplands Bro kommun 2010. Antagen av Kommunfullmäktige 2011 12 15
- * Program för översiktsplanering av Landsbygden i Upplands Bro kommun. Samrådshandling 2013 06 28.
- * RUFSS 2010
- * Fornsök, <http://www.fmis.raa.se/cocoon/fornsok/protected/search.html>
- * Skriften: Sunnerdahls hemskola, Esselte ab, 1936
- * SGU Sveriges geologiska undersökningar
- * Stockholms läns museum 2001. Fördjupat kulturmiljöprogram för Upplands Bro
- * <http://gis.lst.se/lstgis/>
- * <http://www.upplandia.se/>

BILAGOR

- * Kulturmiljöanalys, Tyréns 2014 04 07
- * Vegetationsinventering, Erik Johnsonbaugh 2014 02 18

Upplands-Bro har en strategisk placering vid Mälaren, mitt i naturen med flera större städer på lagom avstånd. Tack vare goda kommunikationer kan man få det bästa av två världar, storstadens puls och lantligt boende.

Här möts en mångtusenårig historia med en spännande framtidsutveckling. Kommunens växande näringsliv gör att allt färre invånare behöver pendla ut för att förvärvsarbeta. Här finns ett rikt utbud av kultur- och fritidsaktiviteter som erbjuder aktiviteter och avkoppling för alla intressen och åldrar.

