

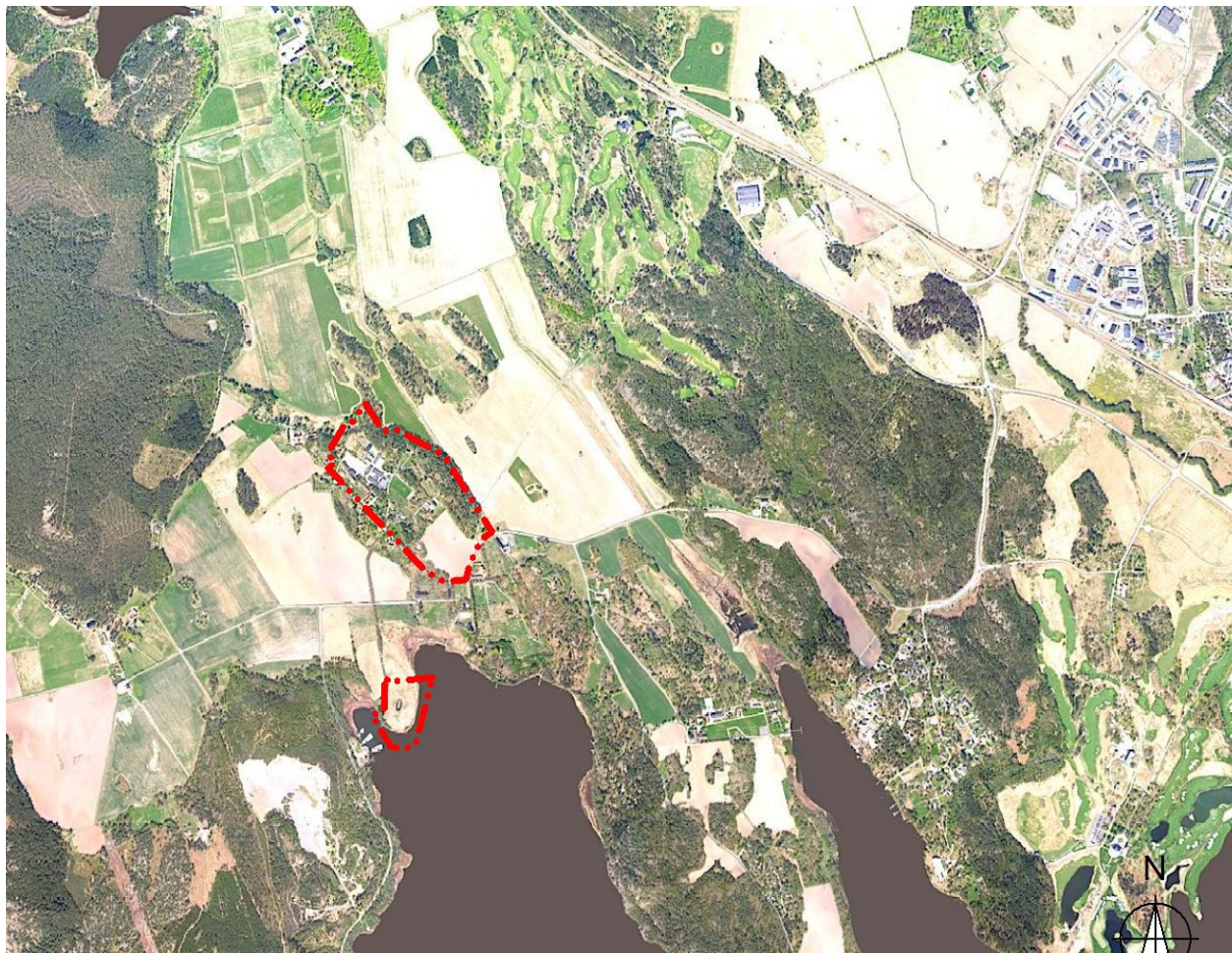
Detaljplan för  
**Del av Säbyholm 5:1 mfl**

**nr 1505**

Bro  
Upplands-Bro kommun

Utökat förfarande

## Planbeskrivning



Flygfoto med planområdet markerat i mitten.

**Innehållsförteckning:**

|   |    |
|---|----|
| Handlingar .....                                      | 3  |
| Övriga handlingar .....                               | 3  |
| Planens syfte, bakgrund och huvuddrag .....           | 3  |
| Planprocessen .....                                   | 4  |
| Handläggning .....                                    | 4  |
| Preliminär tidplan .....                              | 5  |
| Planuppdrag .....                                     | 5  |
| Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken .....       | 6  |
| Behovsbedömning .....                                 | 6  |
| Plandata .....  | 7  |
| Läge och areal .....                                  | 7  |
| Gällande planer och tidigare ställningstaganden ..... | 8  |
| Riksintresse .....                                    | 8  |
| Länsintresse .....                                    | 9  |
| Kommunala intressen .....                             | 9  |
| Planprogram .....                                     | 8  |
| Detaljplaner .....                                    | 10 |
| Förutsättningar, planförslag .....                    | 10 |
| Natur och Grönstruktur .....                          | 10 |
| Fornlämningar .....                                   | 13 |
| Kulturmiljö .....                                     | 14 |
| Geologi/Geotekniska förhållanden .....                | 16 |
| Bebyggelseområden .....                               | 17 |
| Trafik och kommunikationer .....                      | 23 |
| Störningar och risker .....                           | 24 |
| Teknisk försörjning .....                             | 26 |
| Service .....   | 28 |
| Fritid .....  | 28 |
| Tillstånd vattenverksamhet .....                      | 28 |
| Strandskyddsdispens .....                             | 29 |
| Konsekvenser av planens genomförande .....            | 30 |
| Avvikelse .....                                       | 30 |
| Sammanfattning miljökonsekvensbeskrivning .....       | 30 |
| Planens genomförande .....                            | 32 |
| Organisatoriska frågor .....                          | 32 |
| Fastighetsrättsliga frågor .....                      | 32 |
| Administrativa frågor .....                           | 34 |
| Genomförandetid .....                                 | 34 |
| Medverkande .....                                     | 34 |

## Handlingar

Plankarta med bestämmelser i två delar, skala 1:1000, 180604  
Denna planbeskrivning  
Gestaltningssprogram 180604  
Miljökonsekvensbeskrivning , 181121  
Illustrationsplan i två delar, 180604  
Fastighetsförteckning 180918  
Programsamrådsredogörelse, 150423

## Övriga handlingar

Förutsättningar,  
Planprogram, godkänt av Kommunfullmäktige 150603

## Natur och Grönstruktur

Översiktlig naturmiljöutredning i Säbyholm, Ekologigruppen,150914  
Trädinventering Säbyholm, Lena Biärsjö, 151217  
Inmätta träd och trädinventering park och trädgård, Södergruppen, 1:4 000, 150929  
Förslag skyddsvärd vegetation, Södergruppen,1:4 000, 150929  
Karta träd koordinater, Cowi,151217  
Illustrationsplan med inmätta träd, Södergruppen, 151217  
Vattenkvalitet, växter och strandfauna i Säbyholmsviken, Friman ekologikonsult, 141027  
Växt och fågelliv vid Säbyholmsudden, Conec, 141027

## Fornlämningar

Arkeologisk utredning, Arkeologistik, 140822  
Resultat Arkeologisk utredning, Länsstyrelsen, 141029

## Kulturmiljö

Kulturmiljöutredning, Tyrens, 140407  
Konsekvensbedömning avseende kulturmiljö, Tyréns,151216  
Karaktärsprogram, Södergruppen, 151026

## Trafik och kommunikationer

Trafik PM, Sven Ekman Trafikkonsult, 170626 rev

## Störningar och risker

Bullermätning Bryggeri, Akustikbyrån, 151118  
Brandtekniskt utlåtande angående gasoltank, Brandkonsulten, 151028

## Teknisk försörjning

Dagvattenutredning, Cowi, 150914  
VA-plan, 5 ritningar, Cowi, 150914

## Planens syfte, bakgrund och huvuddrag

### Bakgrund

Bro samhälle växer och det sker i huvudsakligen söderut mot Mälaren. I gällande översiktsplan från 2010 skapas förutsättningar för invånarantalet i Bro att fördubblas till år 2030. Bro har ett strategiskt läge centralt i Mälarenregionen med goda kollektiva förbindelser. Såväl Stockholm, Enköping och Arlanda ligger inom 30 minuters resväg bort. Utbyggnad mot Mälaren ger Bro en bättre kontakt med vattnet.

Planområdet Säbyholm är beläget utom tätorten cirka fyra kilometer västsydväst om Bro centrum. Området ligger cirka 300 – 500 meter från Mälaren och till Rösaringsåsen är det mellan en och två kilometer. Inom planområdet låg tidigare ett naturbruksgymnasium, med elevhem och verksamhetslokaler, vilket flyttade våren 2013. Hösten 2013 sålde Landstingets fastighetsbolag Locum, hela fastigheten Säbyholm 5:1 till Säbyholms Intressenter AB, dotterbolag till Ladza Fastigheter AB

Områdets skönhetsvärden och de vackra, kulturhistoriskt intressanta omgivningarna bedöms attraktiva för boende. Befintliga, oanvända lokaler lämpar sig väl för skolor, verksamheter och fritid. För planområdet finns ingen detaljplan.

Befintliga elevhemsbyggnader, småhus, skolbyggnader, verksamhetsbyggnader står på avstyckade fastigheter inom planområdet. Elevhemsbyggnaderna är ombyggda till ca 60 bostadsrättslägenheter under 2014-2017. En verksamhetslokal har byggts om till ett mikrobryggeri. På bollplanen i centrala delen av området har en en-avdelningsförskola etablerats med tillfälligt bygglov.

### Planens syfte

Syftet med planläggningen är att möjliggöra en framtida utveckling av Säbyholmsområdet. 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 att kulturhistorisk värdefull bebyggelse och miljö kan bevaras och skyddas från förvanskning och annat nyttjande, som inte befrämjar områdets kulturmiljö. Flertalet av de befintliga elevhemmen är uppförda under 1910-talet i en nationalromantisk stil och bör bevaras och upprustas på ett pietetsfullt sätt.

Det planeras för att de befintliga lokalerna, ursprungligen nyttjade för utbildningen, används till undervisning, omsorg, gemenskap och produktion. Planområdets unika park- och landskapskvaliteter tillvaratas, utvecklas och tillgängliggörs.

En restaurering av anläggningar på udden i Säbyholmsviken kommer också öka attraktiviteten i området, samt göra Mälaren mer lättillgänglig.

Vidare skall framför allt natur- och landskapsvärden, teknisk försörjning, och kulturhistoriska intressen beaktas.

## Huvuddrag

En utveckling av lantbruksskolans område planeras med en stor del bibehållande av dels parkkaraktären i de centrala delarna dels hela det omkringliggande skogsområdet i öster. Skyddsvärda parkdelar och träd avses att bevaras.

De befintliga elevhemmen, och en skolbyggnad har byggts om till ca 60 bostadsrättslägenheter. Den befintliga huvudbyggnaden planeras byggas om till både kontor och bostäder. Ca 90 nya småhus föreslås tillkomma. De flesta på det stora traktorkörfältet i norr, på befintliga fotbollsplanen i mitten av området och i söder längs norra kanten av inägan/åkern. Ett antal färre småhus planeras inne i parkmiljön.

På udden i Säbyholmsviken planeras ett rekreationsområde, där badplatsen återskapas och restaurering av två befintliga bryggor samt ombyggnad av den stora bryggan vid sydspetsen, där stolparna i vattnet finns kvar. Bryggorna planeras förse närområdet med båtplatser för mindre båtar.

## Planprocessen

### Handläggning

Detaljplanarbetet inleddes 22 januari 2014, då beslut togs om programuppdrag av Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott.

Den 6 juni 2014 tog Kommunstyrelsen beslut att det framtagna förslaget på detaljplanprogram skulle skickas ut på samråd. Programsamråd pågick mellan 21 augusti och 1 oktober 2014.

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag 27 maj 2015 (KS§85). Planen handläggs enligt utökat förfarande enligt plan-och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

I samband med Kommunfullmäktiges beslut att godkänna detaljplaneprogrammet den 3 juni 2015 (KF § 63), så beslöt Kommunfullmäktige att i det fortsatta planarbetet skall möjligheten till ytterligare bostadsbebyggelse sydost om planerad bebyggelse studeras.



### Preliminär tidplan

Kommunstyrelsen beslutade 13 juni 2018 (§114) om plansamråd. Plansamråd hålls 28 november 2018 – 7 januari 2019 och beslut om granskning kan då preliminärt planeras till senare delen av 2019. Planen kan då antas under 2020.

## Planuppdrag

Uppdraget innebär att utreda lämpligheten av att planlägga för ny bebyggelse i Säbyholm genom att ta fram samrådshandlingar. 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 anpassas till 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.

## Förenlighet med 3-5 Kap Miljöbalken

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård enligt miljöbalken 3 kap MB. De redovisade föreslagna åtgärderna bedöms inte skada riksintresset för kulturmiljön.

Med hänsyn till de natur och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap MB. Inom detta riksintresse ska turismen och det rörliga friluftslivet, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Det rörliga friluftslivets intressen bedöms inte påverkas negativt, utan istället blir det positiva konsekvenser av att udden restaureras och tillgängliggörs.

Gällande miljö kvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet enligt miljöbalken kap 5 MB bedöms ej överskridas. Planområdet ligger inom vattenförekomsten Mälaren. Vattenförekomsten har god ekologisk status. Med de planerade åtgärderna för hantering av dagvattnet kommer statusen inte att försämrats,

## 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 mikrobryggeri, småbåtshamn och hantering av dagvatten. Länsstyrelsen har därefter kompletterat med att MKB även skall behandla riksintresse kulturmiljö, riksintresse Mälaren med stränder och öar, skredrisk samt att påverkan på grönkilen enligt RUFs bör utredas.

## Plandata



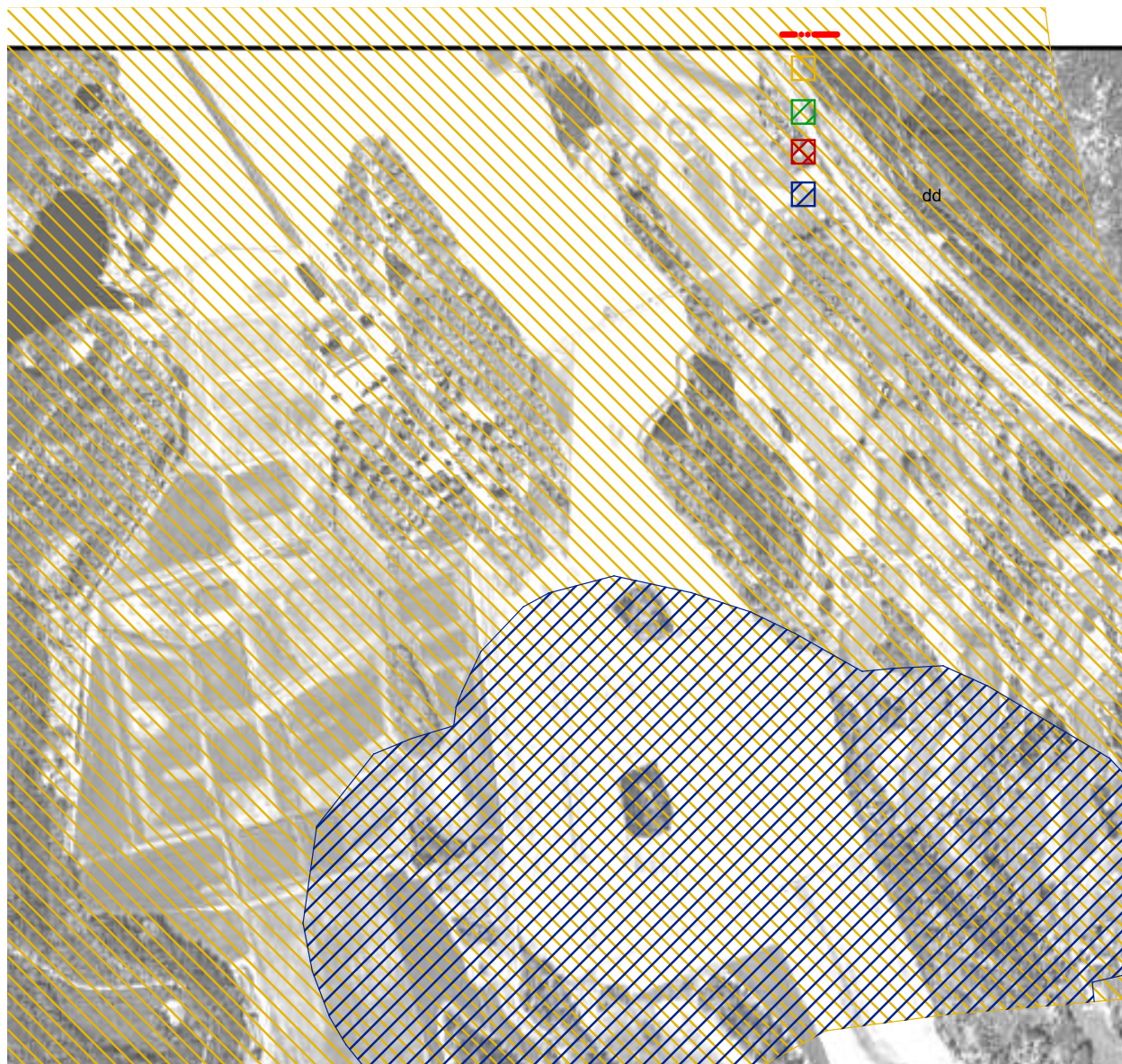
### Läge och areal

Säbyholm är beläget ca fyra km västsydväst om Bro centrum. Planområdet 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 planområdesdel på udden i anslutning till Säbyholmsviken. Området omfattar cirka 28 hektar varav 4 hektar avser delen vid Säbyholmsviken.

För 19 befintliga hus inom planområdet har avstyckning skett 2015.

## Gällande planer och tidigare ställningstaganden

### Riksintressen



Cirka en kilometer västnordväst om planområdet ligger Rösaringsåsen. Där delar av området är Natura 2000 område och ett statligt naturreservat har bildats. Ungefär en halv kilometer väster om det centrala planområdet finns ett område klassat som Riksintresse för naturvård.

Planområdet ligger inom område för Riksintresse för kulturmiljövård. Lagtexten är följande:

Motivering: Centralbygd i viktig korsning mellan norra mälarvägen och den forna vattenleden Birka-Uppsala, med unik fornlämningsmiljö på och kring ett åschrön, 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 samt förhistoriska gravhögar på kyrkogården. Prästgården och klockarbostället vilka ligger vid Stora Ekeby, ett stycke väster om kyrkan.

I lagtexten ingår inte den 4 ha stora åkern i sydost, men Länsstyrelsen har i sitt yttrande vid programsamrådet betonat att åkern är en viktig landskapsstruktur vid entrén till den historiska miljön.

Miljön kring Säbyholms naturbruksgymnasium, ursprungligen Sunnerdahls hemskola, med ett 20-tal byggnader uppförda 1910-15 i nationalromantisk och klassicistisk stil och med omgivande park, nämns inte under lagtextens motiv eller uttryck. Men den anses ha höga kulturhistoriska värden, som bör beaktas i planeringen

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).

## Länsintressen

I Stockholmsregionens regionala utvecklingsplan, RUF 2010, ingår området i en grön värdekärna, Görvälnkilen. Säbyholm är också nämnt som ett tyst område. Lindallén från Rösaringsvägen ner till Säbyholmsviken, vegetationen kring Låssa kyrka och ett markområde i syd på ömse sidor av entrén till området klassas av Länsstyrelsen som skyddsvärda trädmiljöer.

## Kommunala intressen

Området ingår i Landsbygdsplan-FÖP2016. Säbyholm utpekas där som landsbygds kärna och innehåller till exempel bostäder förskola, grundskola, samlingslokal, verksamheter som fyller viktiga samhällsfunktioner för landsbygdsdelarna runt omkring.

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

## Planprogram

Ett Detaljplaneprogram för Säbyholm (del av Säbyholm 5:1) togs fram våren 2014, ställdes ut hösten 2014 och godkändes juni 2015.

## Detaljplaner

Inga gällande detaljplaner finns i området

## Förutsättningar/planförslag

### Nuvarande bebyggelse och mark- användning

Planområdets bebyggda huvuddel är belägen på en plåtå mellan två åshöjder, vilka i sin tur omges av mycket stora, vidsträckta åkermarksstråk, som löper i riktning nordväst-sydost. Plåtån genom området övergår i sydost till en på lägre nivå liggande åker om cirka fem hektar. Huvuddelen av bebyggelsen inom planområdets huvuddel är uppförd under 1910-talet och med vissa tillägg från bland annat 1970- och 1990-talen. Marken har använts som ett skolinternatsområde med elevhem, skolbyggnader, parker, trädplanteringar, traktorövningskörväg, 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. Odlingsmark har samtidigt omvandlats till övningsområden för fordon, för att tillgodose skolans behov för undervisning i modernt lant- och jordbruk. Under senare år har även delar av området blivit övervuxna. Skolan flyttade under försommaren 2013 till Sollentuna. Hela planområdet med där befintliga byggnader har sedan dess stått tomställt och övergivet. Under det senaste året har området åter aktiverats. I en fastighet, en ekonomibyggnad med ett växthus, har ett mikrobryggeri etablerats. Gallring av växtligheten har även utförts. De befintliga elevhemshusen har byggts om till bostadsrättslägenheter och är inflyttade. En en-avdelningsförskola med tidsbegränsat bygglov har ställts upp på södra delen av befintliga bollplanen. Vid Säbyholmsviken finns brygganläggningar och rester av en större brygga samt badplats.

## Natur och Grönstruktur

### Förutsättningar

Vegetation och ekologi:

Planområdet ligger i ett representativt Mälarnära landskap, där platsens naturförutsättningar, historia och tidigare markanvändning lett fram till en värdefull mosaik av dungar med ask, ek och andra ädla lövträd, brynmiljöer och öppen barrblandskog med stort inslag av äldre tallar

### Görvälnkilen:

Säbyholm ligger nästan längst ut i den regionala grönkilen Görvälnkilen, som slutar vid gränsen mot Bålsta. Platsen utgör en liten, men viktig del av värdekärnans kulturhistoriska landskap, med omväxlande öppna marker, skogsdungar och naturliga stränder. Särskilt värdefulla är områdets allèer, skogsbryn och dungar med ädla lövträd för kilens ädellövsamband. Områdets barrblandskog i nordost är också av högt värde, men ligger lite solitärt utan direkt kontakt med andra barmiljöer.

### Parkmark och trädgårdar:

Park och trädgårdarna innehåller en oerhört stor mängd av kulturväxter och exotiska träd och buskar, som planterats i pedagogiskt syfte. Där finns också svenska lövträd som stora askar, lind och björk. Trädgårdarna hyser också ett betydande antal av gamla äppelträd och andra fruktträd, många med grova stammar

### Naturmiljöer:

Områdets naturmiljöer består främst av skogsklädda kullar och höjder, som troligen varit utmark och skogsbete under tidigare epoker. På den stora skogsklädda höjden i nordöstra delen är vegetationen gles och träden står ljusöppet i många delar, vilket är värdefullt. Vissa partier är hållbundna med inslag av stående och liggande död ved, vilket är en värdefull resurs för en lång rad av arter. Den glesa barrskogen har ett mycket högt naturvärde, motsvarande regionalt värde. Grova äldre tallar finns spridda i hela området, medan ekar främst står i brynmiljöerna ut mot trädgårdarna, men också i en sydvänd sluttning i söder.

Längst i sydost finns en åkermark om cirka fyra hektar. Åkermarken har klass 4 enligt Länsstyrelsens klassificering, dvs ej högsta åkermarks kvaliteten.

Delen av planområdet, som omfattar udden i Mälaren, utgörs av en frisk till fuktig högrötsäng med högväxta vanliga gräs och örter, samt en smal vassbård av homogena bladvassar utmed stora delar av stranden. De flesta av de förekommande arterna är vanligt förekommande och representativa för denna naturtyp. Vid halvöns sydvästra kant finns en aldunge med ett antal medelstora klubbalar, vilka börjat uppvisa sockelbildning. Dessa microhabitat är värdefulla småmiljöer för många arter. Vattenmiljön består av flytbladsväxter och andra växter utanför vassbården, med inslag av ovanliga arter, se nedan

### Värdefulla arter:

På flera av områdets träd i parkerna växer mistel, som är fridlyst. Misteln finns det gott om i Upplands Bro och i Mälardalen. I barrblandskogen har talticka och grovticka påträffats, som indikerar värdefulla äldre skogsmiljöer.

På udden i Mälaren visar inventering av växter att det finns en mycket stor variation av växter. Fem olika växtzoner kan urskiljas. Ytterst i vattnet finns en långskottszone ned till 3 m djup. I den vattenmiljön påträffades smal vattenpest, en främmande art som kommit in i Sverige från Nordamerika och som dominerar här. I den zonen påträffades också den rödlistade vattenväxten bandnate, klassad som nära hotad. Sannolikt var den övertäckt av vattenpesten. Bandnaten har

enligt Naturvårdsverkets bevarandeprogram minskat i många län men förefaller ändå ha starka populationer i Östra Svealand, i synnerhet i Mälarens östra delar. I flytbladzonen i vattnet dominerar gul näckros. Innanför den zonen finns bladvassbälte, som innehåller ett fåtal olika sorters vass. På strandkanten på land finns sen ett jättegröebälte med utöver gröe en mångfald olika arter och på land innanför en hårdvall med bl.a höggräs. I den urgrävda våtmarken på udden sågs ett fåtal larver av vattensalamander. Det gick dock ej att avgöra arten av salamander. Alla groddjur omfattas av artskydd. Udden med sina strandområden är också en mycket lämplig lokal för en mångfald fåglar, en del av dem knutna till Mälaren. Att betet av udden har upphört, innebär att floran trivialiserats och att attraktiviteten för fåglarnas näringssök minskat.

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

## Planförslag

Görvälkilen:

Större delen av områdets sammanhängande naturmiljöer planeras att bevaras intakta. Största delen av inägan i söder planeras att bevaras som ett öppet fält. Den kan till exempel brukas som betesmark eller slåttas som äng som naturmark i planen. En antal stora parkytor är utpekade som skyddsvärda vegetationsytor i illustrationsplanen . Med bevarande av dessa bedöms de ekologiska grundförutsättningarna kvarstå, och Säbyholms värde som en del i grönkilens värdekärna likaså. Områdets funktion i kommunala och regionala spridningssamband bedöms i huvudsak vara detsamma som idag.

Parkmark och trädgårdar:

Planen innebär i stort att värdefulla alléer i plangränsen, samt ovannämnda parkområden bevaras intakta och att större delen av fruktträdgårdar likaså. Ett 40-tal träd har mätts in, de flesta inom de ovannämnda parkområdesdelarna och ca 35 av skyddsbenämns i planen.

Naturmiljöer

Områdets skogsklädda partier och de stora parkdelområdena sparas som naturmark i planen och undantas därmed från bostadsbebyggelse. Naturvärden kopplad till områdets träd, park och skogsmiljöer bedöms därför kunna kvarstå. För att säkerställa detta kommer ca 35 av de inmätta träden märkas i planen med skyddsbestämmelser. I och med att de nya småhusen, som till största delen ligger i tre samlade grupper, på gamla traktorkörfältet, på befintliga bollplanen och på del av åkern i söder, så kommer deras trädgårdsytor att öka biologiska mångfalden där jämfört med dagens ensartade nyttjande.

Även udden i söder ut mot Mälarens stränder med sin frisk/fuktiga högrötsäng/strandäng bibehålls. Restaurering av bryggor mm bedöms inte få negativa konsekvenser för stränder och vattenmiljö, förutsatt att ingen ytterligare grävning/muddring sker. Planeringen av en mindre sandstrand bör anpassas till att behålla alarna i sydväst, även om dessa inte historiskt funnits. Strandskyddsdispens kommer att sökas i samband med den fortsatta planering.

Värdefulla arter:

Sammantaget bedöms rödlistade arters fortlevnad i området som god, då större delen av deras livsmiljöer planeras att bevaras, främst i form av sparad naturmark och dungar av äldre träd. De flesta träd med mistel växer i områden, som planeras sparas som natur och skyddsvärd vegetation. Rödlistade arter knutna till skogsmiljöer och äldre träd bedöms också kunna bevaras, förutsatt att träden inte fälls och att värdefull död ved bevaras i området.

De bryggor, som skall restaureras på udden planeras på redan befintliga fundament och i och med detta bedöms förutsättningarna för de rödlistade vattenväxterna kunna bibehållas.

Anpassningar och åtgärdsförslag:

Områdets större träd i parkområdet, ca 40 st, har mätts in och i planen förts in att marklov och förbud skall gälla för trädfällning. En gemensamhetsanläggning planeras ansvara för de större park- och grönytor. Tomtmark intill småhusen kommer de boende att sköta om. För att säkerställa att områdets höga naturvärden finns kvar även i fortsättningen kommer en enkel och tydlig skötselplan tas fram för området. Det är viktigt att Skolområdets parkkaraktär med sina smala och slingrande vägar, omväxlande natur med frukträdsodlingar, gräsytor och naturmarkspartier behålls.

Siktstråk mot vattnet och de stora fälten eftersträvas från såväl befintlig, men också från ny bebyggelse.

## Fornlämningar

### Förutsättningar

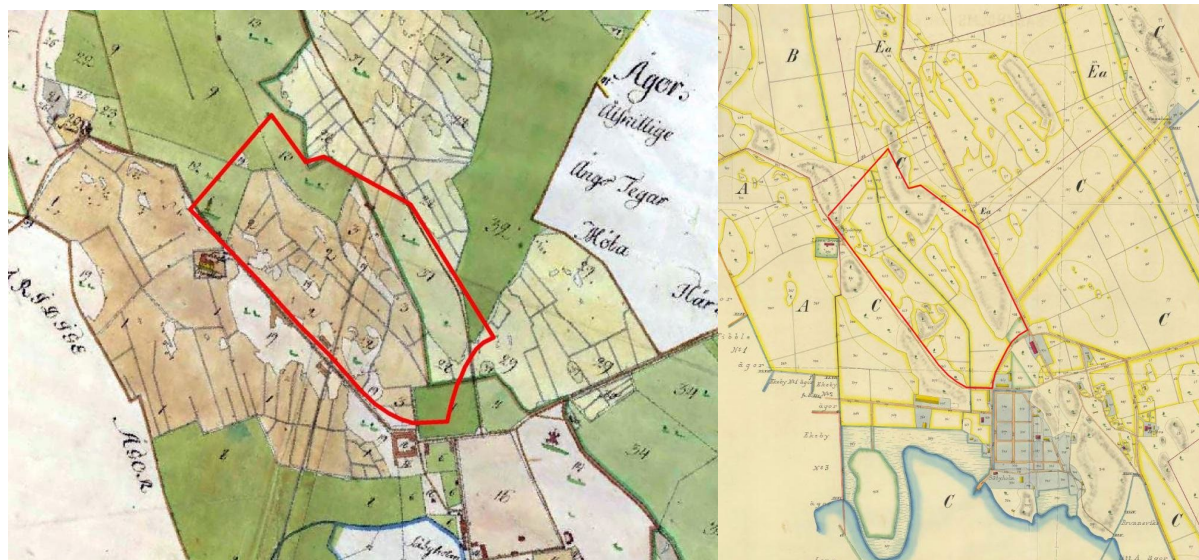
Inom och intill planområdet finns ett antal fornlämningar. De finns karterade och beskrivna av Riksantikvarieämbetet (se ritning avsnitt Riksintressen). Huvuddelen av dessa ligger utanför och sydväst om eller nordväst om planområdet. I nordväst tangerar planområdet ett gravfält (RAÄ 64:1).

En arkeologisk utredning har utförts under 2014. Resultatet av denna visar på nypåträffade fornlämningar i form av en bytomt och en torplämning mitt emot Låssa kyrka

### Planförslag

Planförslaget har bearbetats utifrån denna utredning. Gravfältet 64:1 ligger inte enligt kartangivelsen. En avgränsningslinje för nytillkomande tomtmark har på plats markerats tillsammans med Länsstyrelsen. Det osäkra gravfältet på den stora östra höjdryggens sydöstra ände (Låssa 9:1) visade sig ej utgöra en fornlämning. Ett i programförslaget planerat nytt hus mittemot Låssa kyrka har borttagits med hänsyn till den nypupptäckta bytomten mittemot Låssa kyrka.

## Kulturmiljö



storskifteskartan från 1782

laga skifteskartan från 1909

### Förutsättningar

För själva skolområdet har en kulturmiljöutredning daterad den 7 april 2014 upprättats. Utredningen behandlar områdets historik. Det gäller framför allt landskapsbilden 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".

I planförslaget ingår ett karaktärprogram och gestaltungsprogram där hänsyn tagits till tankegångar i dessa riktlinjer. Därutöver har hänsyn tagits till de genomförda ombyggnaderna.

\* ett bevarande av relationen mellan den oregelbundna planstrukturen på områdets äldre, högre partier och den regelbundna på den lägre liggande sänkan/stråket i den centrala delen. 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 slingrande 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.
- \* bevarande av en tydlig entré till den historiska miljön Rösaring och Låssa kyrka genom att hålla den sydöstra öppna delen nästan fri från bebyggelse.

## Planförslag

Tyrens utredning ”Konsekvensbedömning avseende kulturmiljön” från 2015 tar också upp följande punkter att tänka på vid placering av bebyggelse:

- \* låt den nya bebyggelsen på ett tydligt och medvetet sätt förhålla sig till områdets topografi
- \* undvik förändringar i de topografiska förhållandena i form av schakt och sprängning
- \* dra bebyggelse så långt ut mot höjddpartierna som möjligt
- \* ge vägdragningarna en småskalig karaktär med grusbeläggning
- \* förändra inte topografien, begränsa alla typer av markförändringar
- \* låt ny bebyggelse underordna sig det omgivande landskapets bebyggelse vad gäller skala och utformning.
- \* anpassa materialval och färgsättning till omgivande bebyggelse och omgivande landskap.
- \* låt ny vägsträckning österut ansluta till skogspartiet och ansluta Rösaringsvägen längre österut

Flera av ovanstående punkter har arbetats in i planen och [har](#) utvecklats vidare i gestaltungsprogrammet

Konsekvensbedömningen redovisar sammanfattningsvis, att man i illustrationsplanen förhållit sig till områdets kulturhistoriska uttryck och karaktär på olika sätt i de olika delområdena. De olika valen har utgått från landskapets karaktär och ambition att ta de kulturhistoriska värdenas potential med sig i den nya miljön. En exploatering i en samlad miljö, såsom den inom Säbyholmsskolans område innebär alltid en påverkan på ursprungsmiljön. Med en medvetenhet om områdets omgivningar och sammanhang kan en negativ påverkan minskas.

Planförslaget tar fasta på Länsstyrelsens yttrande om att mindre komplettering av bebyggelsen i områdets sydöstra del är att föredra med hänsyn till områdets kulturhistoriska värde och riksintressets motivering. Här har bebyggelsens utbredning minskat avsevärt jämfört med tidigare planförslag. Bebyggelsen tar fortfarande en mindre del av inägan i anspråk. Dock är bebyggelsen begränsad till inägans norra del.

Sambandet mellan vägen mot Låssa kyrka och Säbyholms gård med sin inäga och ekonomibyggnader bedöms vara säkerställt även efter en utbyggnad enligt förslaget. Planförslaget bedöms därmed inte innebära någon risk för påtaglig skada på riksintressets värden

Åtgärderna på udden innebär en återkoppling till en tidigare användning av platsen och den förändringen bedöms påverka kulturmiljön positivt.

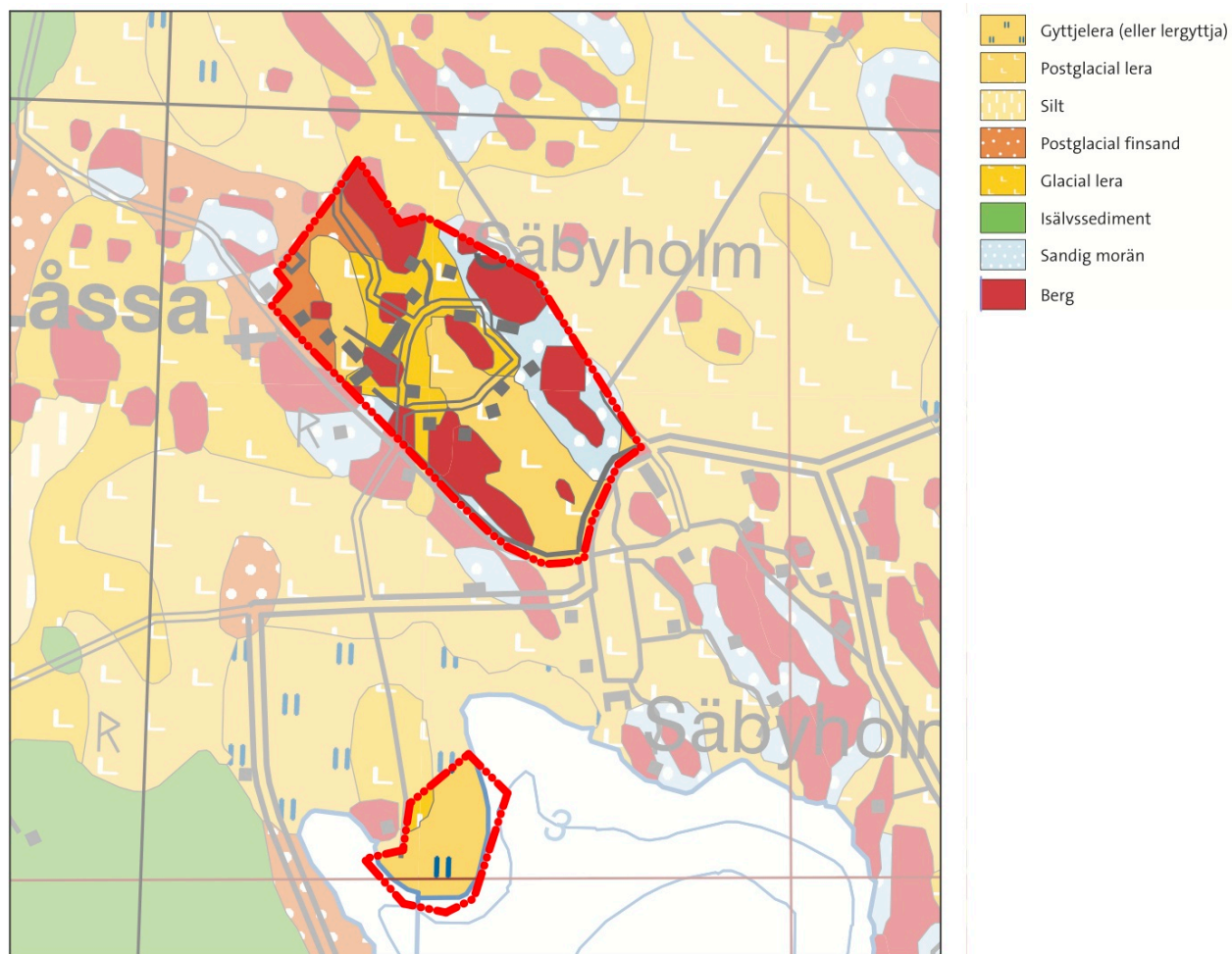
## Geologi/Geotekniska förhållanden

### Förutsättningar

Slänterna från det stora skogspartiet i nordöst ner mot de centrala delarna består av morän. De centrala delarna inklusive åkern i söder 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.

### Planförslag

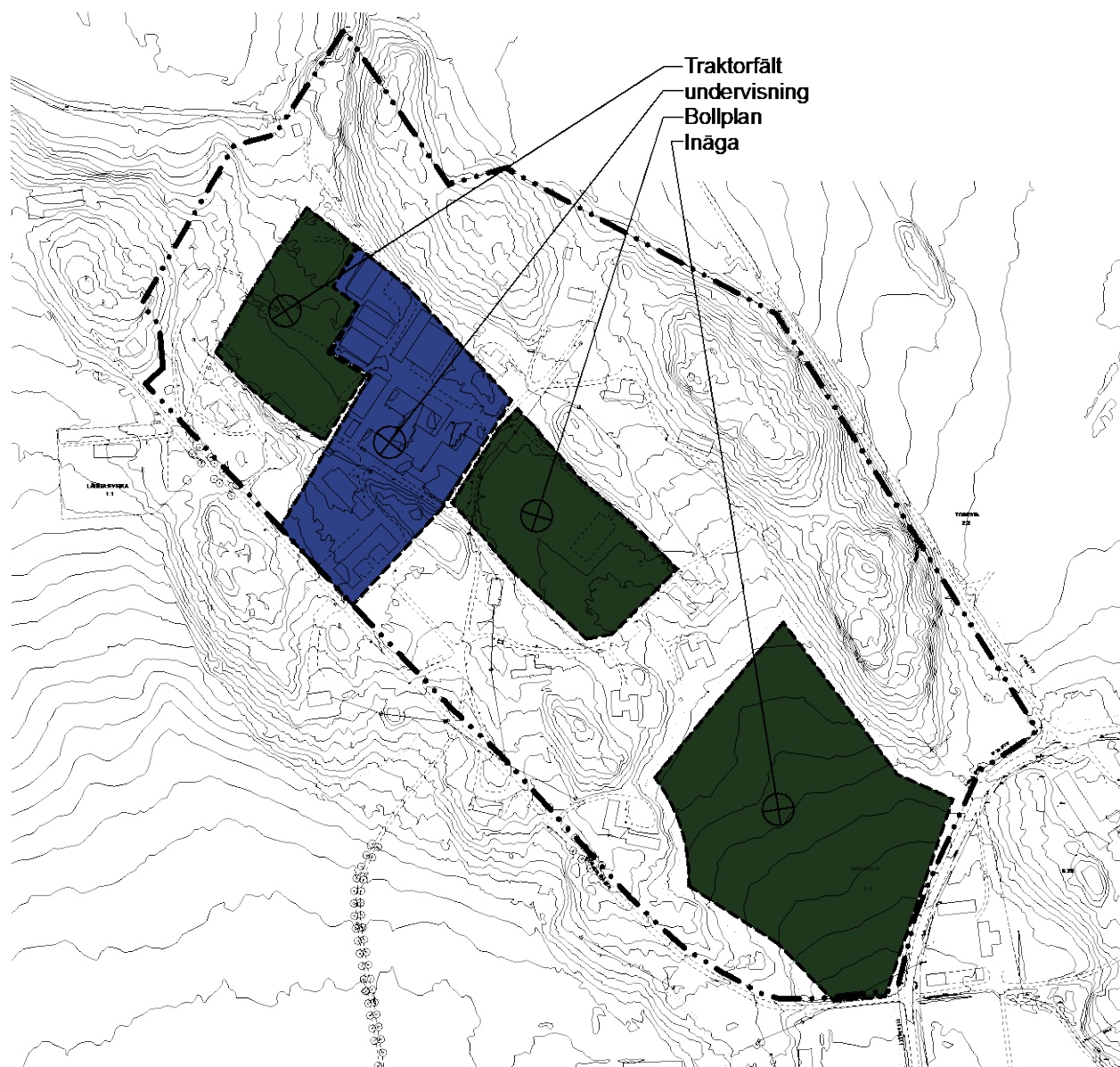
Normal grundläggning antas. Inför bygglov ska kompletterande grundundersökningar göras för kontroll av eventuell erforderlig pålning och kontroll av eventuella radonrisker



utdrag ur jordartskarta från SGU



## Bebyggelseområden



### Förutsättningar

Det centrala planområdet 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 inägan i sydost.

### 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, kan ha uppförts så tidigt som i slutet 1100-talet. 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 söder om utanför detta planområde 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.

## 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 Sigfrid Cronstedt. Husen Vika och Haga byggdes 1911-12, skolbyggnaden och rektorsbostaden (Tallgården, väster om planområdet) påbörjades 1911 efter ritningar av arkitekt Ivar Tengbom. 1913-1914 uppfördes Lillstugan och Berga och 1915 uppfördes Hamra, Torpa, Bränna och Stugan. Bebyggelsen från 1910-talet är i huvudsak lokaliserad till platåns ytterkanter.

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.

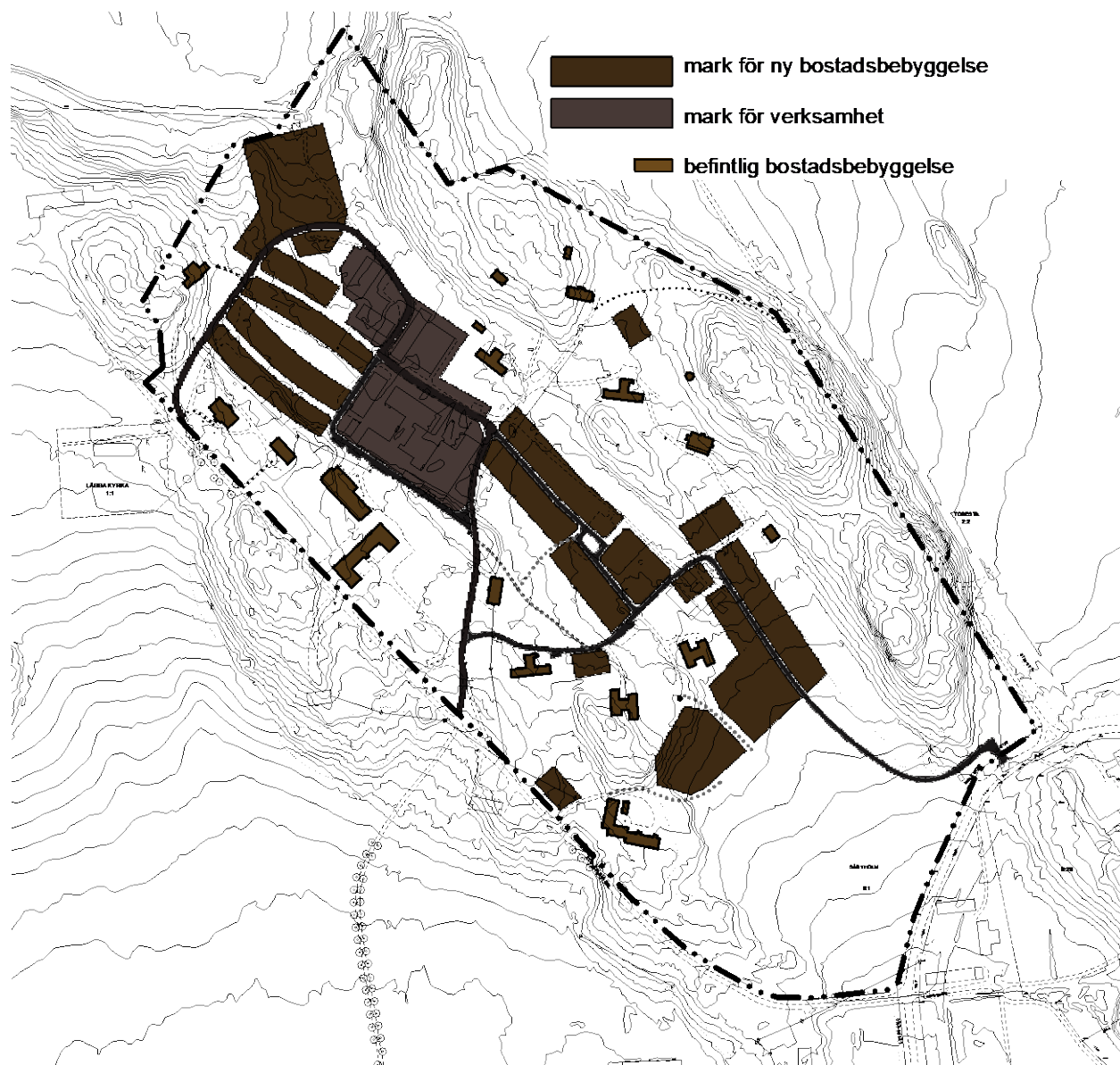
I platåns centrala och plana del genomfördes då under 1970-90-talen en omfattande nybebyggelse av undervisningslokaler och ekonomibygnader - cirka tio stycken byggnader om drygt 7 400 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Odlingsmarken här omvandlades till ett övningsfält för lantbruksmaskiner/traktorer samt en bollplan. Under den perioden byggdes också ytterligare tre elevhem i den södra delen av platån.

## 2000-tal

I samband med flytten av naturbruksgymnasiet 2013 blev området i det närmaste helt övergivet. Inga boende fanns där längre och inga verksamheter förekom. Begynnande vanskötsel och förstörelse började uppträda.

Fastigheten köptes 2013 av Säbyholms Intressenter AB. Från och med 2014 har de befintliga elevhemmen och nya skolan byggts om till bostäder och är inflyttade. Verksamheter bedrivs i de befintliga lokaler, ett dagis har etablerats inom området. Skötseln av parkanläggningar sköts av byggherren i avvaktan på kommande gemensamhetsanläggning.

## Planförslag



### Området

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

### Elevhemmen

Innanför planområdet 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.

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.

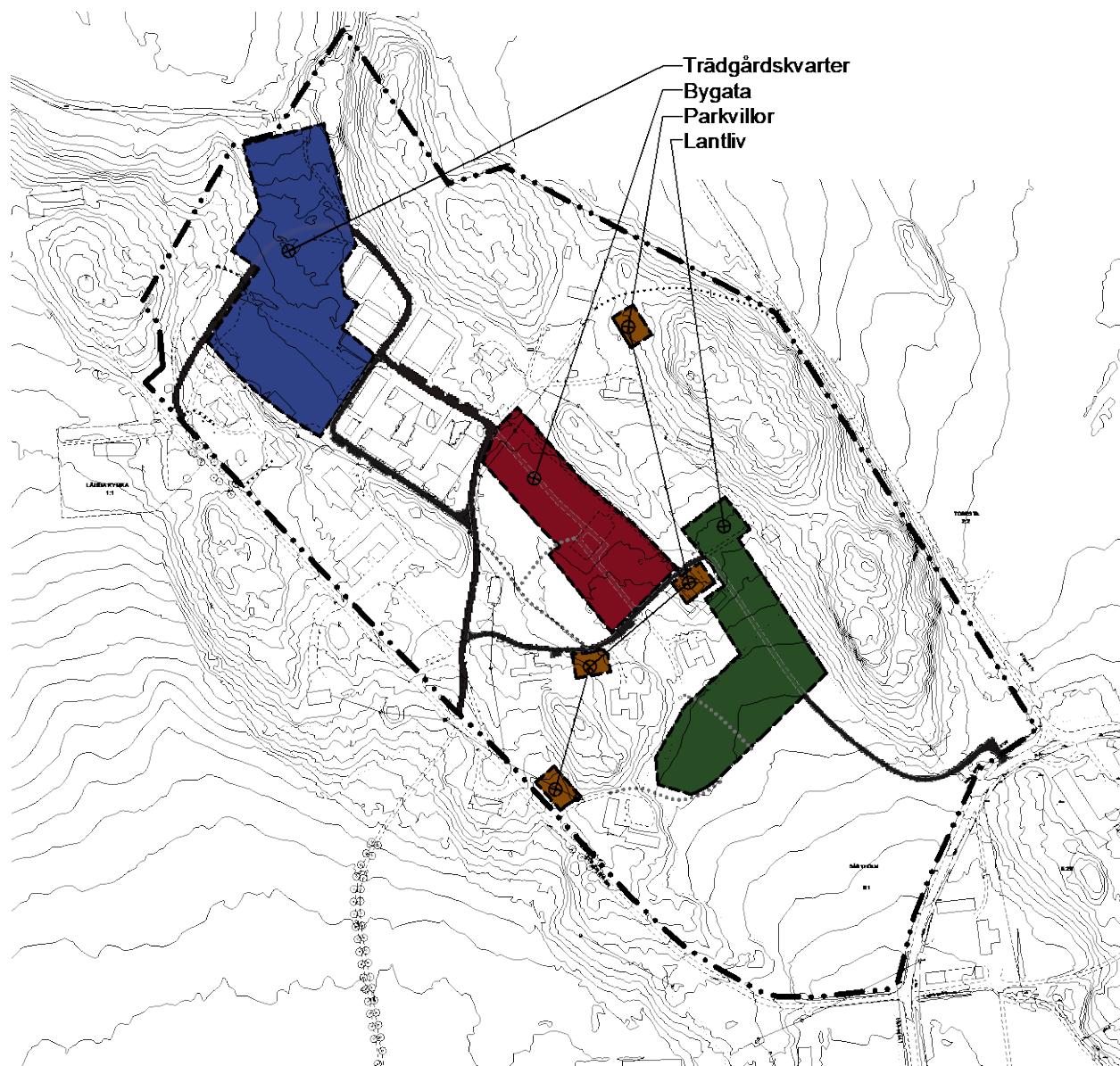
Förprojektering och byggnation visar att detta kan göras med minimala förändringar av exteriörerna. Interiörerna är oftast hårt medfarna med åren. Ursprungliga, specifika detaljer invändigt avses dock bibehållas i görligaste mån. De tre enplanshusen längst i sydost (Birka, Skoga, Bergängen), uppförda på 1970-talet kommer också att upprustas.

#### Skolbyggnaderna

Huvudbyggnaden, som intill Rösaringsvägen dominerar området med sin mäktighet, innehöll skolkontorslokaler, bostad och två stora samlingslokaler. Den utvändiga karaktären på huvudbyggnaden och invändiga karaktären på samlingslokalerna kommer att bevaras. Övriga delar av byggnaden planeras att vara bostäder. Flygelbyggnaden i norr, Nya Skolbyggnaden i två våningar och uppförd på 1990-talet, planeras att byggas om till bostäder. Låssarhuset, en byggnad mitt emot kyrkan, också uppförd på 1990-talet, har 2015 byggts 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 trädgårdsmästarutbildning. Samtliga växthusbyggnader, förutom två, avses bibehållas och är delvis ianspråktagna för verksamheter. I avvaktan på att behovet ökar av förskoleplatser har 2015 en en-avdelningsförskola monterats på bollplanen med tillfälligt bygglov. Den är fullt utnyttjad.

## Nya bostadshusen



Huvuddelen av den föreslagna nya bebyggelsen föreslås lokaliserade till de två fälten traktorövningsfältet och bollplanen samt del av inägan i sydost. Den senare 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 större. Bebyggelsestrukturen föreslås kontrastera något mot den fria bebyggelsegruppering för elevhemmen. Hänsyn har tagits till befintliga siktlinjer både inom och utom området vid placeringen av den nya bebyggelsen.

### Gestaltning

De nya bebyggelsegrupperna planeras vidare ha sinsemellan något olika karaktärer. I förslaget är de benämnda "Trädgårdskvarteret" (på traktorkörfältet i norr), "Bygatan" (på bollplanen centralt)

och "Lantliv"(på inägan i sydost. Därutöver planeras enstaka nybyggnader - "Parkvillor" - inom parkområdet.

Anpassning och gestaltning av nya hus och dess yttre närmiljö framgår i gestaltningsprogrammet. Där beskrivas hur de nya bostadshusens yttre och närmiljön ska gestaltas. För områdena "Trädgårdskvarteret" och "Bygatan" samt "Parkvillorna" kommer särskild vikt att läggas vid husens förhållande till de befintliga, äldre elevhemmen. De nya husen i sänkans öppna delar - Trädgårdskvarteret och Bygatan – planeras att organiseras i en planstruktur som kontrasterar med de befintliga elevhemmens

Parkvillorna planeras att uppföras väl inplacerade i terrängen och följa elevhemmens relativt fria planstruktur. Dessa byggnader avses utformade med en mycket god anpassning till de befintliga elevhemmens nationalromantiska arkitektur, dess volymer, uttryck och formspråk. De ligger också väl inplacerade i terrängen och följer elevhemmens relativt fria planstruktur.

"Trädgårdskvarteret" utformas med hus längs gata. Förgårdsmarken anpassas till väderstreck och uteplatsplacering, parkering är förlagda mellan husen. "Bygatan" föreslås som en gata med vartannat hus indraget för att öka det visuella avståndet mellan husen. I den centrala delen bildas en plats vid två stora askar. "Lantliv" –husen placeras så att de följer brynen i nordost och nordväst och lämnar den fria sikten mot Rösaringsvägen intakt.

Utemiljöerna kring de enskilda bostadshusen utformas så att de ingår i parklandskapet. Den enskilda uteplatsen avses anläggas med en naturlig övergång till parkrummet 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.



## Skala/material

Den föreslagna nya bebyggelsen underordnar sig med sina moderata byggnadshöjder i högst två våningar och med visst respektavstånd till de äldre elevhemmen.

Beträffande material och kulör så utformas husen huvudsakligen med röda panelklädda fasader och sadeltak belagda med matta röda takpannor. Undersida takfot och taksprång, taktassar och knutbrädor, där sådana finns, målas i samma färg som fasaden.

## Trafik och kommunikationer

### Förutsättningar

Buss, som försörjer Säbyholm, går mellan Smidö och Bro station. På morgon och eftermiddag går bussen varannan timme. SL planerar för utökad turtäthet. SL kör nu upp i området och vänder för vissa turer. Till stationen är det strax under fem kilometer. Busstätheten 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. Denna del av Rösaringsvägen är ca 3,8 meter bred idag och är kantad av en allé. Den har ett körfält och årstrafiken är ca 100-200 fordon per dygn varav färre än 25 fordon är tunga. För väg 902 (Rösaringsvägen-Smidövägen) är motsvarande siffra ca 300-500 fordon och antalet körfält två. Via de lantliga, lågtrafikerade vägarna når man även omgivande natur- och friområden såsom t ex Rösaringsåsen och Säbyholmsviken

### Planförslag

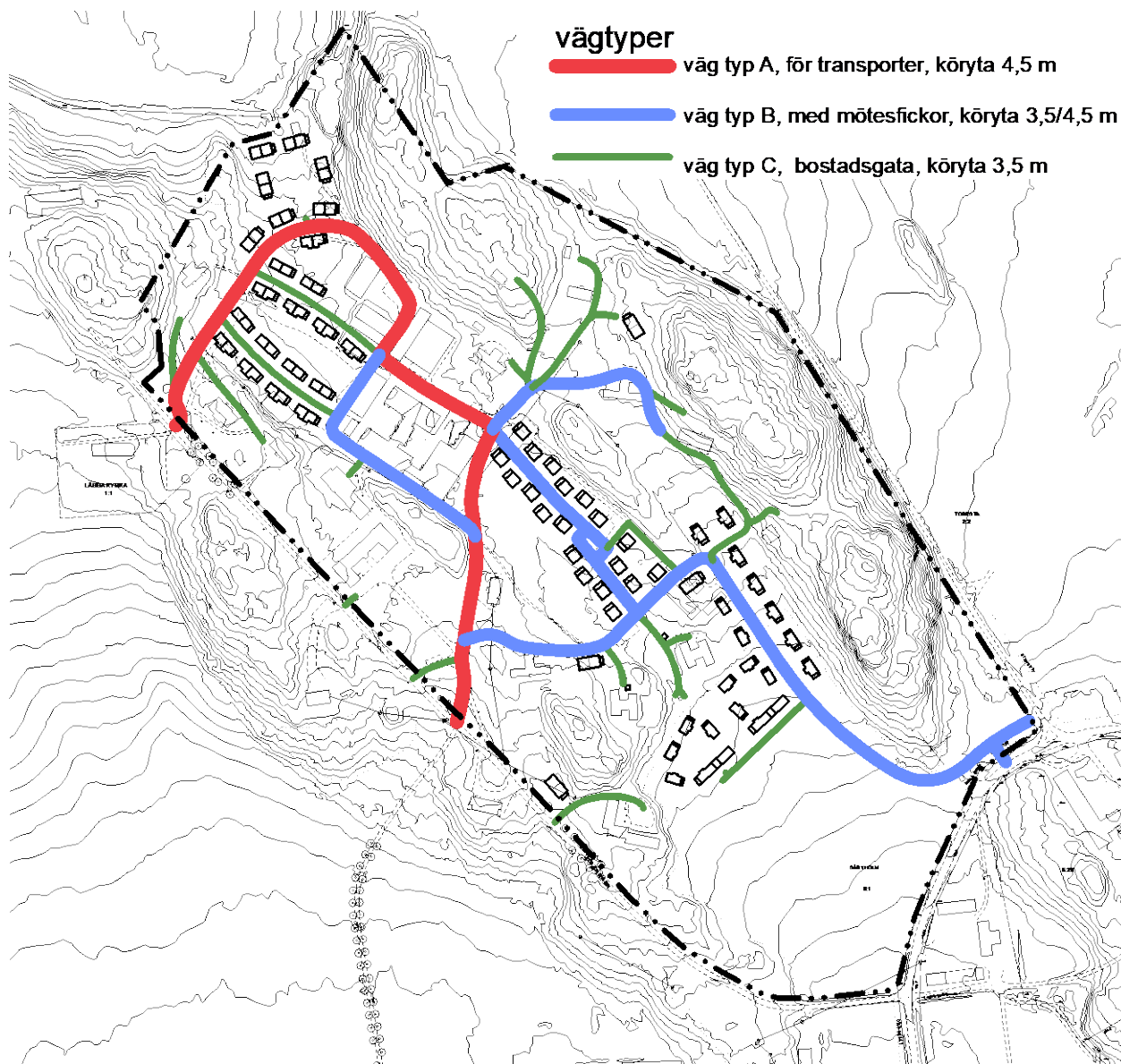
Området planeras fullt utbyggt inrymma cirka 450 boende och cirka 50 verksamma. Tillsammans med cirka 350 boende i Rättarboda och med ytterligare boende på Ådö (pågående detaljplan) och Smidö (pågående förtätning) bör detta vara tillräckligt för en utökning av turtätheten för busstrafiken. Nytt läge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

Gatuutformning, parkering, gång- och cykelvägar

Den allmänna Trafikverkswägen med sin allé från gamla Säbyholm upp mot Låssa kyrka är 3,8 meter bred och har inga mötesplatser. Vägens geometri, vertikalkurvorna, är mycket besvärande ur säkerhetssynpunkt. 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 ekonomibyggnader. Uppskattningsvis hälften av trafiken till planerad bebyggelse kommer att nyttja denna direktutfart. Trafiken totalt från det fullt utbyggda området uppskattas till 800 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 gestaltungsprogram finns gators/vägars utformning preciserad.

Parkeringsbehov för den nyttillkommande bostadsbebyggelsen beräknas utifrån bostadens storlek och med placering på egen tomt eller som gemensamhetsanläggning i relativt god anslutning till respektive byggnad och detta regleras i planen. Verksamheter har parkering inom respektive fastighet



## Störningar och risker

### Buller

#### Förutsättningar

Området präglas av tystnad. Området är ett av de få områden i Storstockholmsområdet som i RUFS är klassat som tyst område. Förbifarten på Rösaringsvägen /Smidövägen skapar på grund av sitt låga trafikflöde inga bullerproblem ur ekvivalentnivåsynpunkt.

Anläggningar för mikrobryggeriet i norra delen av det stora centrala planområdet har identifierats som tänkbara bullerkällor. Bullermätningar vid dels en ångpanna, dels en frånluftsvärmepump och dels två kylmedelskylare och beräkningar av dessas bullernivåer vid närmsta boendefasad visar att riktvärdena enligt Naturvårdsverket för industribuller underskrids



med mycket stor marginal. Under dagtid är nivåerna ca 20 dB(a), kvällstid, ca 15 dB(a) och nattetid ca 10 dB(a) under riktvärdena

### Planförslag

Med de redovisade placeringarna av bostadshusen behöver inga åtgärder vidtas.

Efter mätningar av Mikrobryggeriets ljudkällor har konstaterats att de med god marginal uppfyller Naturvårdsverkets riktlinjer vid angränsande bostäder

## Luft och vindförhållanden

### Förutsättningar

60-65 % sydliga och sydvästliga vindar är de förhärskande vindarna

I det närbelägna stallet öster om planområdet vid kurvan längs väg 902 finns 5-6 hästar. Avståndet till närmast belägna planerade nytt bostadshus är ca 250 m

### Planförslag

Med anledning av det stora avståndet från närmsta bostadshuset till stallet och att de förhärskande vindriktningarna ytterligare minskar risken för spridning av hästallergener behöver inga vidare åtgärder vidtas.

## Markföroreningar, radon

### Förutsättningar

Den tidigare användningen av området med växthusodling, traktorkörfält och verkstad/tvätt hall kan medföra risk för olika slags föroreningar i marken. I MIFO-databasen förekommer fastigheten som icke riskklassat objekt inom branschen "Bilvårdsanläggning/verkstad". Föroreningar från oljecisterner kan också ha förekommit.

Från ca 2000 till 2013 har växtodlingen skett ekologiskt. Provtagning har gjorts 2015 i odlingsmark och växtodlingar i växthusen. Rester av bekämpningsmedel ligger under utländska riktvärden, dvs inga åtgärder krävs.

På traktorkörfältet, där risk kan finnas av oljespill, har provtagningarna 2015 visat att samtliga uppmätta halter underskrider riktvärdena.

I samband med att den oljebaserade värmen för de befintliga husen ersätts med bergvärme eller pelletsvärme har oljecisterner borttagits och anmärkningar åtgärdats. En cistern finns kvar, men

ingen provtagning är där aktuell.

Verkstad och tvätthall, som har betongbjälklag, kommer att behållas och vatten leds därifrån via ett antal oljeavskiljare till dagvattenssystemet

Förekomst av ev. höga radonhalter prövas i samband med bygglov.

## **Förslag**

Inga ytterligare åtgärder behövs för planeringen av området

## **Översvämningsrisk**

### **Förutsättningar**

Det centrala programområdet ligger helt utanför områden med översvämningsrisk från Mälaren.

Delen nere vid Säbyholmsviken ligger inom område för tidigare utredd översvämningsrisk, dvs inom + 2,8 m över nollplanet. Här ligger ett mindre befintligt båtförråd

### **Planförslag**

Med hänsyn till att det enbart är ett mindre befintligt båtförråd som kommer att finnas på planområdets udde, är skaderisken försumbar.

## **Skredrisk**

### **Förutsättningar**

Inga upplagda fyllningsmassor finns i planområdet

### **Planförslag**

De nya husens höjdsättning skall anpassas till befintliga marknivåer, varför inga stora uppfyllnader planeras och därmed kan eventuell skredrisk elimineras.

## **Tekniska försörjning**

### **Vatten och spillvatten**

Säbyholm är självförsörjande på vatten och avlopp och har tidigare varit i drift för cirka 300 personer. Vatten pumpas i en pumpstation belägen söder om Smidövägen enligt servitut från en

vattentäkt på fastigheten Leran 1:3, belägen ca en halv km västerut. Vattenförsörjningen härifrån skall bibehållas för planområdet. Någon saltvatteninträngning förekommer ej. Avlopp renas i ett lokalt reningsverk beläget i programrådets norra del. Ytterligare sju intilliggande fastigheter är anslutna till VA-nätet söder och sydväst om Smidövägen. Dessa ska utredas av kommunen. En möjlig anslutning av Säbyholmsprojektet till kommunalt avloppsnät är förprojekterad av kommunen och då fram till planområdet. Det samfälliga VA-nätet kommer dels att bestå av befintliga ledningar i planområdet, dels nya inklusive en avloppspumpstation norr om planområdet på annan del av Säbyholm 65:1. En befintlig pumpstation för brand/sjövatten nära Säbyholmsviken och tillhörande ledningar skall övertas av VA samfälligheten.

## Dagvatten

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 skålförmade öppna åkermarken i sydost för att sedan i diken längs väg 902 gå söderut längs mindre väg ner mot Säbyholmsviken. Dagvattnet från stor del av det centrala verksamhetsområdet leds norrut och ut i dike längs med Torestas åkermarker som är anslutet till en täckdikensledning. Säbyholmfastigheten ingår inte i detta täckdikningsföretag. Slutlig recipient är Kalmarviken i Mälaren nära Bålsta.

Recipienten Mälaren har god ekologisk status 2009 och kravet 2015 är det samma. Samma relationer gäller med den kemiska ytvattenstatusen.

Generellt gäller att ingen vattenförekomst (recipient) får försämrats. I dagvattnet från den föreslagna typen av bebyggelse är föroreningshalterna förhållandevis låga och kräver normalt inga reningsåtgärder. Utan åtgärder ligger halterna för de flesta ämnen på halva nivån jämfört med riktvärden. På de övriga ämnena ligger nivån ännu lägre.

Målsättningen skall ändå vara att föreslagen markanvändning inte skall medföra ökning av flöden och föroreningsmängder jämfört med befintliga förhållanden. Åtgärder som då ska vidtas är att en stor del av takvatten från gamla och nya hus ska hanteras vid respektive hus och avledas till svackdiken/krossdiken vid vägarna. Det innebär att planområdet bedöms inte påverka vattenförekomsternas status eller möjlighet att uppfylla miljökvalitetsnormerna.

## Värmeförsörjning

Huvuddelen av den befintliga bebyggelsen uppvärms idag med olje- vedpannor och pelletspannor i respektive fastighet. Vid ombyggnationen av de befintliga husen har dessa pannor ersatts med bergvärmepumpar. De nya husen kommer att utrustas med frånluftsvärmepumpar.

## El, data, tele

Området matas från närliggande transformatorstation. Behov av ytterligare elförsörjning måste säkerställas. Inom området finns täckning för såväl data som mobiltelefoni. De ombyggda bostadshusen har anslutits till ett nytt fibernät som är förberett för planerade nybyggnation. Inom området finns fast telenät.

## Service

Offentlig service såsom skolor med årskurser 1-9, förskolor, bibliotek och vårdcentral finns i centrala Bro. I Kungsängen finns ett gymnasium. Kommersiell service, såsom restauranger, och mataffärer återfinns i Bro tätort norr om järnvägen. I Skällsta i Bro invid motorvägspåfarten ligger en större livsmedelshall och diverse handelsytor.

Närmaste större köpcentra ligger i Brunna, Bålsta, Jakobsberg, Barkarby och Kista

En förskola har startat inom planområdet under hösten 2015. Lokalerna i det befintliga beståndet är tillräckliga för en utvidgning av antalet avdelningar och framgent för en grundskola. Här finns nu i dag även en trädgårdsmästarutbildning för cirka 25 elever.

Under 2014 har ett mikrobryggeri etablerats i området för tillverkning av 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.

Strax intill planområdet ligger Låssa kyrka. En populär kyrka för vigslar och dop. Deras parkeringsproblem har lösts genom att på fastigheten Säbyholm 5:1 har upplåtits mark till en parkering intill kyrkan och väster om Rösaringsvägen

Skolbyggnadens samlingslokaler avses bibehållas för bl.a uthyrning till kyrkans gäster, de boende och kommande verksamheter. Sunnerdahlföreningen - en förening som önskar sprida information om den tidigare skolverksamheten och samtidigt vara en plats för återförening av gamla elever har behov av ytor för sina utensilier

## 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 en hästgård ska anläggas. Inom fyra kilometers radie finns det tre golfbanor.

## Tillstånd för vattenverksamhet

En del av upprustningen av bryggorna och badstranden kan kräva tillstånd för vattenverksamhet.

## Strandskyddsdispens

### Aktuellt strandskydd

Inom planområdet gäller strandskydd om 300 m upp på land och 300 m ut i vattnet från strandlinjen.

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allemansrättsligt tillgång till stränderna och att bevara livsvillkor för djur- och växtliv på land och vatten (7 kap 13§ miljöbalken). Enligt 4 kap. 17§ miljöbalken får kommenen besluta om upphävande av strandskydd inom ett område som skall omfattas av detaljplan.

### I vilka delar förutsätter planen strandskyddsdispens

På kvartersmark inom planområdet på udden samt vattenområdena, betecknade WB1 och WV1 utanför de tre bryggorna föreslås strandskyddet upphävas.

### Särskilda skäl för strandskyddsdispens

#### Ianspråktagen mark

Marken har historiskt varit ianspråktagen. Två befintliga flytbryggor, en i väst och en i sydöst finns på platsen. För den stora bryggan på sydspeten av udden, som skall restaureras finns pålarna kvar i vattenytan hela 70 m ut. Vid den planeras också platser för småbåtar. Intill den planeras restaurering av badstrand. På udden finns också en befintlig förrådsbyggnad samt en grävd damm.

#### Tätortsutveckling

I kommunens förslag till fördjupad översiktsplan för landsbygden är området runt Säbyholmsviken redovisat som ett LIS-område, dvs ett landsortläge för utveckling

#### Påverkan av ett plangenomförande

Växt, djurliv och vattenmiljö

Marken säkras i detaljplanen som natur . Stor del av bryggornas fundament finns på platsen och om speciella vattenarbeten måste utföras, så skall speciella skyddsåtgärder vidtas . Det gäller också röjning för badstranden. Med sådana åtgärder bedöms förutsättningarna för de rödlistade vattenväxterna kunna bibehållas

Friluftsliv

Detaljplanen innebär att allmänhetens tillgång säkersälls. Tillgängligheten förbättras genom anlagda gångvägar till stranden och badplatsen. Området blir härmed mer tillgängligt både utseendemässigt och fysiskt.

## Konsekvenser av planens genomförande

### Avvikelse från programförslag

Inga avvikelser från innehållet programbeslutet

### Sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivning

Planerade bostäder och vägar i planförslaget har anpassats väl till områdets förutsättningar och bedöms huvudsakligen innebära positiva konsekvenser. Planområdet är en del av en historisk centralbygd omgiven av det öppna odlingslandskapet och ingår i riksintresseområde för kulturmiljön. Viktiga element i riksintresset är bland annat gårdsbebyggelsen vid Säbyholm samt närhet till Låssa medeltidskyrka. I planförslaget har man förhållit sig till områdets kulturhistoriska uttryck och karaktär på olika sätt i de olika delområdena. De olika valen har utgått från landskapets karaktär och det märks en tydlig medvetenhet och ambition att ta de kulturhistoriska värdenas potential med sig i den nya miljön. De historiska sambanden mellan vägen mot Låssa kyrka och Säbyholms gård med sin odlingsmark och ekonomibyggnader bedöms vara upplevelsebart även efter en utbyggnad enligt förslaget. Därmed bedöms planförslaget inte innebära någon risk för påtaglig skada på riksintressets värden. Hänsyn har tagits till befintliga fornlämningar, så att dessa inte påverkas av utbyggnaden.

Planområdet utgör en del av Görvälnkilen och har höga naturvärden som till stora delar är kopplade till äldre träd i parker, trädgårdar, dungar och en barrblandskog. Planförslaget har anpassats till områdets naturvärden och nya bostäder planeras huvudsakligen på befintliga grus- och upplagsytor samt i de områden som har de lägsta naturvärdena, bland annat gräsytor och åkermark. Ett visst intrång sker i några brynmiljöer i norra delen, samt i sydost, ut mot den öppna jordbruksmarken. De negativa konsekvenserna för områdets naturmiljö och på Görvälnkilen bedöms sammantaget bli obetydliga.

De rekreativa värdena inom och kring planområdet bedöms överlag bli mer tillgängliga för människor i samband med genomförande av planförslaget. Dels genom att fler kan bosätta sig inom området och ta del av kultur- och parkmiljön inom och intill planområdet. Dels att människor som besöker planområdet lättare bedöms kunna ta sig till och röra sig i området genom tillgång till bättre vägar och belysning mm. Tillgängligheten till vatten och strandområde i samband restaurering av brygga och badplats bedöms öka de rekreativa värdena, både för boende och allmänhet, i form av anlagda gångvägar till stranden och badplatsen samt att området blir mer inbjudande att ta sig till och stanna vid. Detaljplanens genomförande innebär att allmänhetens tillgång till strandområdet säkerställs.

Den nya gatustrukturen med gårdsgator med låga hastighetsbegränsningar bedöms öka tillgängligheten inom området för gående, cyklister med flera och det blir en tryggare miljö. Planen medför att bostäder anläggs på ett relativt stort avstånd från Bro station och tätare kollektivtrafik och cykelvägar saknas till och från Bro station, vilket troligen medför ett

bilberoende för boende i området. För att motverka den påverkan biltrafiken får på luft och klimat bör möjlighet till ökad turtäthet för bussarna ses över för att främja kollektiva färdmedel och cykling framför bilåkande.

Ett förslag till dagvattenhantering har tagits fram för dagvatten från planområdet med anledning av den förändrade markanvändningen med nya bostäder och vägar. Endast mindre omfattande åtgärder i form av exempelvis makadamfyllda och gräsklädda svackdiken bedöms krävas för att flöden och föroreningshalter inte ska öka till recipienten Mälaren. Med föreslagna åtgärder görs bedömningen att planerad markanvändning inte kommer påverka vattenförekomstens status eller möjlighet att uppfylla miljö kvalitetsnormerna. Arbeten i vattenområdet (t ex schaktning eller påförande av massor i samband med restaurering av brygga och badstrand) är vattenverksamhet som behöver föregås av en juridisk hantering (anmälan/tillstånd).

Ett microbryggeri med ölproduktion i mindre skala är beläget inom planområdet. Boende i planerade bostäder bedöms inte utsättas för störande buller, lukt eller risker från microbryggeriet i någon betydande utsträckning om föreslagna åtgärder vidtas. Omgivande vägar har ett relativt lågt trafikflöde och bedöms inte heller ge upphov till bullerstörningar vid planerade bostäder. Halterna av markföroreningar i området är låga och underskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning.

Planförslaget innebär sammantaget, jämfört med nuläge och nollalternativ, framförallt en större ekonomisk möjlighet till bevarande och skötsel av områdets unika kulturhistoriska byggnader och trädgårdar och de naturvärden som finns. Planförslaget innebär också ett större skydd för områdets kulturmiljö och naturmiljö genom att värdefull naturmiljö avsatts som naturmark, marklov införts för fällande av värdefulla träd samt genom varsamhetsbestämmelser i plankartan. De rekreativa värdena som natur- och kulturmiljön i planområdet med omgivningar innehar bedöms också bli mer tillgängliga för människor i samband med genomförande av planförslaget och därmed kunna upplevas av fler.

### Allmän tillgänglighet

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

## Planens genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Huvudmannaskap

Planen genomförs med enskilt huvudmannaskap.

Planområdet planeras ingå i kommunens verksamhetsområde för spillvatten. Kommunen ansvarar för drift och underhåll fram till och med en pumpstation i områdets östra del, vilken blir anslutningspunkt för det enskilda avloppssystemet.

På kvartersmark inom planområdet ansvarar respektive fastighetsägare (ett antal brf, äganderätter och en gemensamhetsanläggning) för genomförande, drift och underhåll av samtliga anläggningar och byggnader

#### Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommun och Säbyholms Intressenter AB innan detaljplanen vinner laga kraft.

I avtalet måste regleras hur fördelning av kostnader skall ske för allmänhetens tillträde till kvartersmarken på udden inklusive badstranden

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av Säbyholm 5:1 samt Säbyholm 5:30-32, 5:37-39, 5:44 ägda av Säbyholms Intressenter AB samt fastigheterna Säbyholm 5:27-29, 5:33-36, 5:40-41 ägda av bostadsrättsföreningar och privatägda småhusfastigheterna Säbyholm 5:47-48.

#### Fastighetsbildning

När detaljplanen vunnit laga kraft finns möjlighet att ansöka om fastighetsbildning av ytterligare avstyckningar. Ett antal fastighetsregleringar kommer att sökas för att redan befintliga insprängda fastigheter skall få ytterligare mark för att förenkla drift av sina parkeringar och ytor runt husen

#### Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar skall bildas av Lantmäteriet för den gemensamma förvaltningen av parkområdena, skogen i nordost, vägar, ett antal parkeringar, vatten-och spillvattenledningar och intern pumpstation, dagvattensystem, lekytor, åkermarken i söder, sophantering, el, fiber etc.

Skötseln av udden skall hanteras av en gemensamhetsanläggning, där kommunen är medlem. För båtbyggarna inrättas båtföreningar

#### Ledningsrätt, Servitut



För att säkerställa rätten till allmänna VA-ledningar och pumpstation inom kvartersmark kommer avtalsavtal behöva upprättas eller ledningsrätt bildas.

För fastigheterna Säbyholm 5: 24, 5:26, 5:46 och Låssa kyrka 1:1 utanför planområdet i väster behöver de för sin anslutning till VA-nätet ingå i gemensamhetsanläggningen. Kommunen måste också lösa VA frågan för de fastigheter som ligger söder och sydost om planområdet, vilka nu utan avtal är inkopplade på Säbyholm 5:1s nät

E-område för pumpstation, transformatorstation och övriga anläggningar kan avstyckas till en särskild fastighet eller upplåtas med ledningsrätt.

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för spillvatten. Gemensamhetsanläggningen för VA ansluts till kommunens allmänna spillvattennät vid planerad pumpstation i öst vid Rösaringsvägen/Smidövägen

### **Plankostnader**

Ram/Plan avtal är skrivet mellan kommun och Säbyholms Intressenter AB som reglerar framtagande av planhandlingar och övriga åtgärder nödvändiga för planens genomförande.

### **Skyddsbestämmelser**

För att erhålla ett långsiktigt bevarande av befintlig värdefull bebyggelse innehåller planförslaget skyddsbestämmelser. Skyddsbestämmelserna kan under vissa förutsättningar motivera ersättning.

### **Lantmäteriförrättning**

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäteriet. Exploatören bekostar samtliga lantmäteriförrättningar för planens genomförande utom åtgärder för fastigheter utanför planområdet.

### **Avgifter VA**

VA-samfälligheten kommer att ansluta till kommunens pumpstation och anläggningsavgift erläggas enligt gällande taxa.

## Administrativa frågor

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag den vinner laga kraft.

### Medverkande i projektet

Planhandlingarna har upprättats av plan- och exploateringsavdelningen i Upplands-Bro kommun i samarbete med BIMS Projektutveckling genom Björn IM Svensson samt Södergruppen Arkitekter genom Hans Bäckström och Erik Einarsson. Ett antal specialistkompetenser på kommunen har också bidragit till framtagandet

Upprättad 2018-04-25

Plan- och exploateringsavdelningen

Andreas Silander

Projektledare exploatering

Henric Carlsson

Planchef

## Referenser

\* Översiktsplan för Upplands Bro kommun 2010. Antagen av Kommunfullmäktige 2011 12 15<sup>[1]</sup><sup>[SEP]</sup>\* Program för översiktsplanering av Landsbygden i Upplands Bro kommun. Samrådshandling 2013 06 28.

\* RUFS 2010<sup>[1]</sup><sup>[SEP]</sup>\* Fornsök, <http://www.fmis.raa.se/cocoon/fornsok/protected/search.html><sup>[1]</sup><sup>[SEP]</sup>\* Skriften: Sunnerdahls hemskola, Esselte ab, 1936<sup>[1]</sup><sup>[SEP]</sup>\* SGU Sveriges geologiska undersökningar<sup>[1]</sup><sup>[SEP]</sup>\* Stockholms läns museum 2001. Fördjupat kulturmiljöprogram för Upplands Bro<sup>[1]</sup><sup>[SEP]</sup>\* <http://gis.lst.se/lstgis/><sup>[1]</sup><sup>[SEP]</sup>\* <http://www.upplandia.se/>