

Datum	Vår beteckning
2021-10-13	KS KS 15/0282

Samrådsredogörelse detaljplan, del 2

Detaljplan och miljökonsekvensbeskrivning för Säbyholm (del av
Säbyholm 5:45 m.fl.) nr 1505

Bro

Upplands-Bro kommun

Innehållsförteckning

Bakgrund till detaljplanarbetet	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Hur samrådet bedrivits	2
Inkomna yttranden, lista	3
Inkomna yttranden med kommentarer	4
Statliga myndigheter.....	4
Kommunala nämnder	10
Övriga remissinstanser	14
Fastighetsägare	17
Privatpersoner och övriga.....	18
Resultat av samrådet	32
Underlagsmaterial	33

Bilaga 1 (Länsstyrelsens yttrande över detaljplaneförslaget)

Bakgrund till detaljplanearbetet

Detaljplanearbetet inleddes 22 januari 2014, då beslut togs om programuppdrag av Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott. Den 11 juni 2014 tog Kommunstyrelsen beslut att det framtagna förslaget på detaljplaneprogram skulle skickas ut på samråd. Programsamråd skedde sedan mellan 21 augusti och den 1 oktober 2014.

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag 27 maj 2015 och Kommunfullmäktige godkände programmet den 3 juni 2015. Kommunstyrelsen beslutade 13 juni 2018 om plansamråd och detta genomfördes mellan den 28 november 2018 – 7 januari 2019. Planen handläggs enligt utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Planens syfte och huvuddrag

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 ny exploatering skapas förutsättningar för att kulturhistorisk värdefull bebyggelse och miljö kan bevaras och skyddas från förvanskning och annat nyttjande, som inte främjar områdets kulturmiljö.

En utveckling av den tidigare lantbruksskolans område planeras för att lägga till ytterligare bostadshus. En stor del av dels parkkaraktären i de centrala delarna dels hela det omkringliggande skogsområdet i öster bibehålls.

Den nya bebyggelse som föreslås placeras på det stora traktorkörfältet i norr, på den befintliga fotbollsplanen i mitten av området och i söder längs norra kanten av åkern. Den nya bostadsbebyggelsen kommer att möjliggöra boende i både villor, radhus och lägenheter men för alla föreslagna nya bostadshus är skalan anpassad till den befintliga kulturmiljön i området.

Hur samrådet har bedrivits

Kommunstyrelsen beslutade 13 juni 2018, § 114 om plansamråd.

Detaljplaneförslaget var under tiden 28 november 2018 – 7 januari 2019 utsänt för samråd och skickades till berörda fastighetsägare samt myndigheter m.m. enligt remisslista.

Under remisstiden var detaljplaneförslaget utställt i kommunhuset i Kungsängens centrum samt i Brohuset i Bro centrum. Handlingarna fanns också på kommunens webbplats

Samrådet annonserades i Upplands-Bro bladet och i Mitt i Upplands-Bro

Öppet hus hölls den 5 december i Tengbomsalen i huvudbyggnaden i Säbyholm. Cirka 50 personer deltog.

Inkomna yttranden, lista

Med anledning av förslaget till detaljplan har 36 yttranden inkommit till kommunen.

Skrivelserna är numrerade i följande ordning:

Statliga myndigheter

1	Länsstyrelsen i Stockholms län	inkom 2019-02-25
2	Lantmäteriet	inkom 2018-12-11
3	Skogsstyrelsen	inkom 2019-01-03
4	Trafikverket	inkom 2019-01-07

Kommunala nämnder

5	Äldre- och omsorgsnämnden	inkom 2019-02-08
6	Socialnämnden	inkom 2019-02-08
7	Tekniska nämnden	inkom 2019-02-14
8	Bygg- och miljönämnden	inkom 2019-04-03

Övriga remissinstanser

9	Skanova	inkom 2018-12-12
10	Vattenfall	inkom 2018-12-11
11	Svenska kraftnät	inkom 2018-12-20
12	Brandkåren Attunda	inkom 2018-12-20
13	Swedavia Swedish Airports	inkom 2018-12-21
14	E.ON Energidistribution	inkom 2019-01-03
15	E.ON Energilösningar	inkom 2019-01-07
16	Stockholms läns landsting (Region Stockholm)	inkom 2019-01-07
17	Norrvatten	inkom 2019-01-11

Fastighetsägare

18	Fastighetsägare 1	inkom 2018-12-20
----	-------------------	------------------

Privatpersoner och övriga

19	Privatpersoner 1 och 2	inkom 2019-01-03
20	Privatperson 3	inkom 2019-01-04
21	Privatperson 4	inkom 2019-01-04
22	Privatperson 5	inkom 2019-01-04
23	Privatpersoner 6 och 7	inkom 2019-01-05
24	Privatpersoner 8 m.fl	inkom 2019-01-05
25	Privatperson 9	inkom 2019-01-06
26	Privatperson 10	inkom 2019-01-06
27	Privatpersoner 11 och 12	inkom 2019-01-06
28	Privatpersoner 13 och 14	inkom 2019-01-07
29	Privatperson 15	inkom 2019-01-07
30	Privatperson 16 och 17	inkom 2019-01-07

31	Privatperson 18	inkom 2019-01-07
32	Privatperson 19	inkom 2019-01-07
33	Privatperson 20	inkom 2019-01-07
34	Privatperson 21 och 22	inkom 2019-01-08
35	Privatperson 23	inkom 2019-01-09
36	Privatperson 24	inkom 2019-01-10

Inkomna yttranden med kommentarer

I det följande kommenteras synpunkter på förslag till detaljplan för Säbyholm (del av Säbyholm 5:45, m.fl.). Synpunkter som inte innebär särskilda överväganden med avseende på planens utformning eller innehåll, kommenteras inte i sak. Synpunkterna redovisas kortfattat utan inbördes rangordning. För den fullständiga lydelsen av respektive synpunkt hänvisas till de ursprungliga yttrandena som kan erhållas från kommunen. I omedelbar anslutning till inkomna yttranden redovisas Planavdelningens kommentarer.

Statliga myndigheter

1 Länsstyrelsen i Stockholms län inkom 2019-02-25

- 1.1 Sammanfattande bedömning: Länsstyrelsen inleder med att göra en sammanfattande bedömning i vilket man skriver att kommunen behöver komplettera och revidera planförslaget med avseende på risk med hänsyn till gasoltank och gasoltransporter inom planområdet, geoteknik, översvämning till följd av skyfall samt förorenad mark. Länsstyrelsen har också synpunkter på planförslaget med avseende på fornlämningar och strandskydd. Vidare saknar Länsstyrelsen fortfarande den översiktliga lämplighetsbedömning av en bebyggelseutveckling i området, i relation till utvecklingen av södra Bro och till närliggande utrednings- och omvandlings-/förtättningsområden, som påtalades i programskedet. Förutsatt att kommunen tar hänsyn till Länsstyrelsens synpunkter nedan bedömer dock Länsstyrelsen att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelse har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.L.
- 1.2 Översiktligt sammanhang: Under programsamrådet påtalade Länsstyrelsen att den föreslagna utbyggnaden i Säbyholm inte har stöd i kommunens översiktsplan 2010 där området är utpekad som ”grönkil efter föreslagen tätortsutveckling”. Länsstyrelsen konstaterade att det i programmet saknades en översiktlig lämplighetsbedömning och att underlaget i programmet inte var tillräckligt för att bedöma hur förslaget förhåller sig till en lämplig bebyggelseutveckling i denna del av kommunen. Kommunen har sedan programmet färdigställt den fördjupade översiktsplanen för landsbygden, Landsbygdsplan FÖP 2016. I denna är Säbyholm utpekad som en landsbygds kärna för de sydvästra kommundelarna och ska innefatta bebyggelse och service samt fylla viktiga samhällsfunktioner för landsbygdsdelarna runt omkring (t ex förskola, grundskola, idrottsplats, samlingslokal, bostäder och icke störande verksamheter). Inte heller i FÖP:en gör dock kommunen någon översiktlig lämplighetsbedömning över föreslagen bebyggelseutveckling på landsbygden. Landsbygds kärnan Säbyholm har vidare inget stöd i RUF 2050, i vilken området ingår i en utpekad grön värdekärna i en grön kil (Görvälnkilen) och även är ett utpekad så kallat tyst område. I RUF:en har sådana strategiska landsbygds noder och serviceorter identifierats. Säbyholm utgör inte en av dessa. Planområdet är idag inte särskilt tillgängligt med avsaknad av bl a cykelvägar och låg turtäthet för kollektivtrafik. Trafikverket framhåller i sitt yttrande över planen att en exploatering med utökade byggrätter i det aktuella läget riskerar att medföra ökad

biltrafik och ökat bilberoende snarare än att, som kommunen anger i planbeskrivningen, bidra till ökat underlag för kollektivtrafikresande. För att uppnå det övergripande målet om en långsiktigt hållbar utveckling i regionen anser Länsstyrelsen att det är angeläget att begränsa bebyggelseutveckling i områden som inte ligger i goda kollektivtrafiklägen. Länsstyrelsen har svårt att se att det finns förutsättningar att skapa en god tillgänglighet med kollektivtrafik i området.

1.3 *Synpunkter kopplade till prövningsgrunder 10 kap. 11 § PBL*

Riksintresse för kulturmiljövård: Planförslaget berör område av riksintresse för kulturmiljövården, benämnt Låssa (AB 34). Riksintresseområdet utgörs av ett agrart präglad landskap som kan förmedla en äldre centralbygd med förhistoriska anor. Godset Säbyholms centrala delar mellan kyrkan och ekonomigården har sedan tidigt 1900-tal präglats av en större skolanläggning, ursprungligen Sunnerdahls hemskola, senare naturbruksskola. Denna bebyggelse, som har betydande kulturhistoriska egenvärden, ingår dock inte i riksintresseberättelsen och har därmed inte pekats ut som värdebärande uttryck för riksintresset. Planens utbyggnadsförslag berör i första hand denna kulturmiljö som är av lokalt intresse för kommunen.

Länsstyrelsen hade i programskedet synpunkter på föreslagen bebyggelse i det öppna odlingslandskapet sydost om skolbebyggelsen, ett avgränsat landskapsrum invid Säbyholms tidigare ladugårdsbacke som utgör en entré till området. Utbyggnadsförslaget, som i det remitterade programmet tog i anspråk i princip hela detta gärde, har i samrådsförslaget minskats ner betydligt, varmed förslaget sammantaget förbättrats betydligt från riksintressesynpunkt. Husen längst fram får en våning för att följas av tvåvåningsbyggnader, vilket leder till en avtrappning.

Upplevelsen av denna del av riksintresset bedöms alltså skadas men förståelsen av gärdet kommer i huvudsak kvarstå då största delen av de öppna ytorna inte bebyggs. Med tanke på detta och att det mycket större sammanhängande landskapet väster om kyrkan och upp mot Rösaring förblir oförändrat bedöms inte riksintresset påtagligt skadas.

En fråga som dock tydligare bör redovisas är hur denna frontbebyggelse ansluts mot befintliga marknivåer. I det släta, svagt böljande landskapet kan en terrassering med skarpa slänter mot gärdet förstärka den negativa effekten på upplevelsen av landskapsbilden.

1.4 Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten och dagvattenhantering. Kommunen behöver, utöver berörd recipient, även beskriva påverkan på den närmaste vattenförekomsten nedströms som berörs av detaljplanen, och ange dess ekologiska och kemiska status samt MKN. Baserat på nuvarande underlag bedömer Länsstyrelsen att MKN för vatten inte äventyras av detaljplanens genomförande. Eftersom detaljplanen avses att genomföras med enskilt huvudmannaskap anser Länsstyrelsen att dagvattenhanterings utformning och drift över tid behöver klargöras av kommunen och befästas i avtal. De åtgärder/anläggningar som behövs för dagvattenhanteringen behöver också säkerställas med planbestämmelser i plankartan så att krav kan ställas på enskild huvudman utifrån plankartan.

1.5 Strandskydd: Det är i planhandlingarna otydligt om kommunens avsikt är att upphäva strandskyddet i detaljplanen eller om planerade åtgärder inom strandskyddat område ska prövas med strandskyddsdispens. Det finns ingen administrativ bestämmelse som upphäver strandskyddet inom planområdet men i planbeskrivningen anger kommunen ändå på vissa ställen att strandskyddet föreslås upphävas. Det är endast udden i södra delen av detaljplaneområdet som berörs av strandskydd. På udden planerar kommunen ett rekreationsområde med badplats och bryggor med båtplats för närområdet. Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att strandskyddet ligger kvar inom planområdet då berörda områden utgör allmän plats (främst Natur) och vattenområde. Både udden och vattenområdet är allemansrättsligt tillgängliga och har höga naturvärden. Planområdet ingår också i riksintresset enligt 4 kap 1-2 §§ miljöbalken för Mälaren med öar och strandområden. Säbyholmsviken är dessutom ett utsett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO-område). Området har sålunda stor betydelse för strandskyddets syften. Länsstyrelsen bedömer vidare att det kan bli svårt att

tillämpa något av de särskilda skäl som krävs för att medge dispens för planerade åtgärder på udden. Kommunen anger i planbeskrivningen att marken historiskt har varit ianspråktagen och att bryggor och strand ska restaureras. För att kunna hävda att marken är ianspråktagen som särskilt skäl för dispens, måste marken dock ha varit kontinuerligt ianspråktagen av bryggor och sandstrand. Att anlägga en större småbåtsbrygga och en konstgjord sandstrand innebär vidare ett stort ingrepp i vatten- och strandmiljön med negativa konsekvenser för växt- och djurliv. Kommunen anger att anläggandet av bryggor och sandstrand kommer att öka de rekreativa värdena i området. Bryggor, båtplatser och strand kan emellertid vara faktorer som påverkar allemansrätten negativt då det kan bli konflikter mellan de som bor i området, som anser sig ha exklusiv rätt till bryggan/stranden, och det rörliga friluftslivet. En sådan konflikt är mer trolig om den allmänna platsen har enskilt huvudmannaskap och sköts av t ex en gemensamhetsanläggning bestående av fastighetsägare inom planområdet. Om behov av fler båtplatser inom kommunen är stort bör kommunen i första hand planera för att utöka de småbåtsbryggor som redan finns i kommunen.

- 1.6 Risk med hänsyn till gasoltank och gasoltransporter: Ett mikrobryggeri för ölproduktion finns etablerat inom planområdet. Mikrobryggeriet har en gasoltank installerad i marken som fylls på via tankfordon två gånger per kvartal. Kommunen har inte gjort någon redogörelse för risker med hänsyn till gasoltanken i planbeskrivningen. En sådan redogörelse finns dock i miljökonsekvensbeskrivningen, och baseras på ett brandtekniskt utlåtande från Brandkonsulten. Kommunen behöver komplettera med en redovisning av var gasoltransporterna kommer att gå samt även göra en bedömning av risken med transporterna i relation till planerad bebyggelse och antalet påverkade människor.
- 1.7 Geoteknik: Kommunen gör ingen bedömning av planförslagets lämplighet med avseende på geotekniska förutsättningar inom området. Kommunen antar att normal grundläggning kan användas, men planerar ändå för kompletterande grundundersökningar i samband med bygglov. Gällande skredrisken anger kommunen att inga upplagda fyllningsmassor finns i området och att de nya husens höjdsättning ska anpassas till befintliga marknivåer så att eventuell skredrisk elimineras. Vid bedömningen av markens lämplighet behöver kommunen också beakta att de geotekniska egenskaperna kan komma att ändras i ett framtida blötare och varmare klimat.
- 1.8 Hantering av skyfall: Vid planering av ny bebyggelse behöver kommunen studera vad som händer med vattenflöden vid ett skyfall, dvs ett klimatanpassat 100-årsregn. En sådan analys saknas helt i planhandlingarna. Länsstyrelsen anser att kommunen till nästa skede behöver utreda hur området påverkas av ett 100-årsregn med klimatfaktor. De åtgärder som krävs för att hantera en eventuell översvämningsrisk ska regleras med planbestämmelser.
- 1.9 Förorenad mark: I Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden, EBH-stödet, finns två objekt registrerade inom planområdet. Dessa har nämnts av kommunen i planhandlingarna. Det kan dock ha funnits andra miljöfarliga verksamheter på platsen som inte Länsstyrelsen har någon kännedom om. Enligt den utredning kommunen tagit fram år 2015, "Översiktlig miljöteknisk markundersökning på f.d. Lantbruksgymnasiet, Säbyholm" (COWI, 2015-11-24), saknas det svenska riktvärden för DDT, DDD och DDE. Länsstyrelsen anser att denna provtagning behöver genomföras till nästa skede i planprocessen. En bedömning av markens lämplighet för planerat ändamål med hänsyn till provresultaten behöver också framgå i planbeskrivningen.
- 1.10 Rådgivande synpunkter
Kulturmiljövård: Skolanläggningen är en utpekad kulturmiljö i kommunens kulturmiljöprogram. Skolan uppfördes på 1910-talet och består av en för miljön omsorgsfullt anpassad bebyggelse i tidens nationalromantiska stil av arkitekterna Ivar Tengbom och Sigge Cronstedt. Länsstyrelsen konstaterar att byggnaderna håller hög klass från arkitekturhistorisk synvinkel. Med tanke på de enskilda husens höga värden ställer Länsstyrelsen sig frågande till att husen inte har rivningsskyddats i detaljplanen, som nu föreslås omfattas av endast varsamhetsbestämmelser.

- 1.11 *Övriga frågor av betydelse för planens genomförbarhet*
Fornlämningar: Det så kallade "Trädgårdskvarteret" är planerat mycket nära det gravfält som ligger i planens norra del, RAÄ Låssa 64:1. Då gravfältet inte avgränsats mer än okulärt kan det krävas kompletterande undersökning i form av avgränsande förundersökning i enlighet med Länsstyrelsens meddelande efter den arkeologiska utredningen, daterat 2014-10-29. Alternativt kan länsstyrelsen ställa krav på skyddsåtgärder i samband med byggskedet. Det kan exempelvis gälla krav på stängsling av gravfältet för att det inte ska komma till skada vid markåtgärder. Länsstyrelsen vill också påpeka att gravfältets utbredning inte justerats i MKB:n och att dess kartor vad gäller fornlämningsinformationen därför är inaktuell. En okulär kartering av gravfältet gjordes 2015 där en justering av ytan gjorts (den rätta ytan syns i plankartan).
- 1.12 Huvudmannaskap: Kommunen har inte redovisat några särskilda skäl till varför planområdet ska ha enskilt huvudmannaskap. Enligt PBL är huvudregeln att kommunen ska vara huvudman för allmän plats. I planbeskrivningen ska det tydligt framgå vilka avvägningar som gjorts gällande huvudmannaskapet samt vad huvudmannaskapet innebär för dem som blir berörda. Om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen uppger att syftet med planläggningen är att möjliggöra en framtida utveckling av Säbyholmsområdet och att målsättningen är att skapa en nod i kommunen. Vidare planerar kommunen att anlägga både en ny badplats samt bryggor med båtplatser som ska vara tillgängliga för allmänheten. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ovanstående att det är lämpligt med kommunalt huvudmannaskap inom planområdet.
- 1.13 Formalia – planbeskrivning och planbestämmelser: Kommunen anger med planbestämmelse att en gemensamhetsanläggning ska vara huvudman för allmän plats. Någon sådan specificering om vem eller vilka som ska ha ansvaret går inte att göra enligt PBL. Kommunen kan endast ange om det ska vara kommunalt eller enskilt huvudmannaskap. Kommunen anger vidare med planbestämmelse att "skötselplan skall upprättas för naturmarken inom området". En sådan bestämmelse är inte en lämplig och har inget stöd i PBL. Kommunen kan dock bestämma hur de allmänna platserna inom planområdet ska användas och utformas. Flera planbestämmelser är utformade som "skall så långt möjligt..." Dessa är olämpliga och uppfyller inte PBL:s tydlighetskrav. Prickad mark på plankartan behöver ses över. Under avsnittet "Strandskyddsdispens" i planbeskrivningen uppger kommunen felaktigt att det finns kvartersmark på udden inom planområdet. Hela udden utgörs av allmän plats enligt planbestämmelserna.

Kommentar

- 1.1 *Kommunen noterar synpunkterna och bemöter dem i kommentarerna under respektive punkt i yttrandet.*
- 1.2 *Som Länsstyrelsen själva påpekar är Säbyholm utpekad som en landsbygds kärna i kommunens fördjupade översiktsplan för landsbygden. Detta utpekande utgör ett ställningstagande till att området är lämpligt för en utveckling i linje med det som föreslås i detaljplanen. Avseende kollektivtrafiken har utvecklingen varit positiv i området och turtätheten har ökat.*
- 1.3 *Kommunen noterar synpunkterna. I granskningsförslaget till detaljplan har mötet med den öppna åkern i sydost förtydligats.*
- 1.4 *Dagvattenhanteringen har förtydligats i detaljplanen och planbestämmelser som säkrar dagvattenhanteringen har införts.*
- 1.5 *Kommunen har utvecklat sitt resonemang om strandskydd i planbeskrivningen. Huvudmannaskapet föreslås i granskningsförslaget vara kommunalt.*
- 1.6 *Riskutredningen har uppdaterats och resultatet beskrivs i planbeskrivningen. Planbestämmelser har införts som syftar till att begränsa risker från verksamheter.*
- 1.7 *En geoteknisk undersökning har gjorts och resultatet beskrivs i planbeskrivningen.*

- 1.8 *En skyfallsutredning har gjorts och resultatet beskrivs i planbeskrivningen.*
- 1.9 *En uppdaterad undersökning av markföroreningar har gjorts och resultatet har förts in i planhandlingarna.*
- 1.10 *Ett rivningsskydd har införts som planbestämmelse.*
- 1.11 *En varsamhetsbestämmelse avseende stängsling under byggtiden är införd. Illustrationer i planhandlingarna är uppdaterade.*
- 1.12 *En motivering till det enskilda huvudmannaskapet har utvecklats i planbeskrivningen. Badplatsen föreslås i granskningshandling få kommunalt huvudmannaskap.*
- 1.13 *Innehållet i planhandlingarna har setts över inför granskningen.*

2 Lantmäteriet inkom 2018-12-11

- 2.1 Lantmäteriet anser att grundkartan inte bör vara äldre än tre månader. Uppgifterna kan annars vara inaktuella.
Det ska finnas två koordinater med koordinatkruss i öst-västlig riktning och två koordinater med koordinatkruss i nord-sydlig riktning. Finns det?
- 2.2 Det är inte nödvändigt att med g signalera att den allmänna platsen ska ha enskilt huvudmannaskap. Det g som finns bland planbestämmelserna representerar många olika ändamål, vilket gör tolkningen av bestämmelsen svår.
- 2.3 Vissa områden för allmän plats, tex L-GATA 3 i den västra delen på plankarta blad 1 och g - området mitt ute i naturmarken på plankarta 1, ser inte ut att kunna nås med bil för allmänheten
- 2.4 Vad är ändamålet på de vita allmänplatsområdena med plusmark?
- 2.5 För att genomföra detaljplanen fastighetsrättsligt ska en gemensamhetsanläggning bildas för den allmänna platsen. I anläggningslagen uppställs bl.a. krav på att gemensamhetsanläggningen ska vara av väsentlig betydelse för deltagande fastighet och att fördelarna av gemensamhetsanläggningen ska överväga kostnaderna och olägenheterna. Mot denna bakgrund kan det ifrågasättas om det är nödvändigt för fastigheterna inom planområdet att ha tillgång till de relativt stora arealer naturmark som detaljplanen anger.
- 2.6 Redovisningen av exploateringsavtalet i planbeskrivningen uppfyller inte kraven i 4 kap. 33 § PBL.
- 2.7 Genomförandet av W-områdena är alltför summariskt beskrivet i planbeskrivningen. Överhuvudtaget är det fastighetsrättsliga genomförandet alltför summariskt beskrivet. Det framgår t.ex. inte tydligt att ersättningsfrågor aktualiseras för de olika fastighetsrättsliga åtgärderna.
- 2.8 Detaljplanen genomförs med enskilt huvudmannaskap vilket kräver särskilda skäl enligt 4 kap. 7 § PBL. Någon redovisning av sådana särskilda skäl har Lantmäteriet inte kunnat återfinna i genomförandedelen av planbeskrivningen.
- 2.9 En konsekvens av planen är att fastighetsägarna kommer att få betala för utförande och drift av anläggningarna som utgör allmän plats, var framgår det av planbeskrivningen?
- 2.10 Med anledningar av de oklarheter som föreligger på plankartan och planbestämmelserna rörande g-områdena är det svårt att bedöma det fastighetsrättsliga genomförandet med avseende på vilka nyttigheter som kan komma att utgöra gemensamhetsanläggningar.

Kommentar

- 2.1 *En ny grundkarta beställs och införs till granskningen. Koordinatkruss förs in.*

- 2.2 *Justeringar är gjorda i plankartan*
- 2.3 *Justeringar är gjorda i plankartan*
- 2.4 *De områden Lantmäteriet frågar om har ändamålet parkering och yta för miljöstugor.*
- 2.5 *En tydligare motivering av nyttan med gemensamhetsanläggningen har införts i genomförandebeskrivningen.*
- 2.6 *Exploateringsavtalet är omnämnt i handlingarna.*
- 2.7 *De fastighetsrättsliga konsekvenserna har tydliggjorts i planhandlingarna.*
- 2.8 *En motivering till det enskilda huvudmannskapet har utvecklats i planbeskrivningen.*
- 2.9 *De ekonomiska konsekvenserna är beskrivna och förtydligade i planen.*
- 2.10 *Kommunen noterar synpunkten.*

3 Skogsstyrelsen inkom 2019-01-03

- 3.1 Skogsstyrelsen har inga synpunkter.

Kommentar

- 3.1 *Kommunen noterar detta*

4 Trafikverket inkom 2019-01-07

- 4.1 Planområdet ligger inom gångavstånd till befintlig busshållplats men få avgångar och långa restider gör att kollektivtrafikens konkurrenskraft mot bilen är låg i detta läge. Trafikverket ser därför att utökade byggrätter i på platsen riskerar medföra ökad biltrafik och ökat bilberoende snarare än att bidra till ökat underlag för kollektivtrafikresande. Trafikverket önskar därför en tydligare beskrivning av hur kommunen avser säkerställa att så många som möjligt inte väljer bilen som huvudfärdmedel vid pendling.
- 4.2 I området är det mycket smala vägar, väg 902 är cirka 5-5,5 meter bred och väg 902,2 är cirka 3,75 m. Planförslaget innebär ökad trafik. Det innebär att på vissa delar av väg 902 kan tyngre fordon inte mötas på vägen. Det innebär också en risk för oskyddade trafikanter som t ex ska gå på vägen för att komma till bussen, skolan eller för att vänta på buss på busshållplats. Detaljplanen behöver till granskningsskedet presentera lösningar som på ett gent och trafiksäkert sätt tillser att man som gående och cyklist kan ta sig till busshållplats från planområdet.
- 4.3 Befintlig anslutning väg 902 och 902.2 har en busshållplats. När del av trafiken styrs ut via ny anslutning ”B”, ökar avståndet att gå för de oskyddade trafikanterna till busshållplatsen. Trafikverket anser att det behövs ytterligare gång/cykelkoppling till busshållplats samt översyn av busshållplatser.
- 4.4 Busslinje 555 avses förlängas och vända vid Säbyholm. Det är troligt att busshållplatser behöver ses över eller ändras, för att möta behov på fler resenärer. I planbeskrivningen står att ny hållplats ska studeras, vilket Trafikverket instämmer i behöver samråd och presenteras.
- 4.5 Planbeskrivningen, sidan 19, beskriver att en vägbreddning på 0,5 meter samt mötesplatser behövs. eventuella förändringar på det statliga vägnätet behöver samråd och godkännas och i så fall prioriteras (både tids- och kostnadsmässigt) i Trafikverkets organisation. Det råder osäkerhet kring om och när detta är möjligt. Som underlag till dialog behövs utredningar över planerade åtgärder och konsekvenser på vägnätet. Ett eventuellt alternativ är att kommunen tar över väghållarskapet för vägarna och därmed kan vägutformningen. Dock kvarstår Trafikverkets bedömning om kulturvägsskydd.

- 4.6 Det framgår inte tydligt vad som avses göras inom/utom vägområdet. Bl a presenteras så kallade "svackdiken" som lösning för hantering av dagvattnet. Trafikverket vill upplysa om att ändringar inom vägområdet inte får göras utan tillstånd enligt väglagen. Vidare får ingen negativ påverkan avseende dagvatten och skyfall ske på Trafikverkets anläggningar efter exploatering.
- 4.7 Trafikverket kan acceptera föreslagen placering av ny anslutning till väg 902, under förutsättning att befintlig "anslutning C" stängs samt att anslutningen justeras enligt principillustration. Det innebär att enskild väg C måste få utfartsförbud i detaljplanen samt tydliggöras i planbeskrivningen.

Den nya lokalvägen är ritad med en väldigt snäv sväng alldeles direkt efter anslutningen till allmän väg. Det medför att fordon norrifrån som svänger in kommer att gena genom kurvan och det därigenom i praktiken inte blir en vinkelrät anslutning. Anslutningen bör därför dras om så att kurvan hamnar längre från allmän väg och att den nya vägen görs till primär och enskild väg norrifrån blir sekundär.

Trafikverket rekommenderar även att kommunen samråder med Trafikverket om de anslutningar som finns till väg 902,2, om det finns behov av justering av dessa med tanke på utökad trafik.

- 4.8 Trafikverket har i en översyn av vägsystemet i Upplands-Bro kommun utifrån ett statligt perspektiv sett möjlighet att ändra väghållarskapet för väg 902 och 902,2 till kommunalt. Kommunen har inte varit helt avvisande till väg 902 fram till Säbyholm, bl a med tanke på exploateringen i Säbyholm, men kommunen och Trafikverket har inte landat i någon överenskommelse som fört frågan framåt. Möjligheten kvarstår att återigen ta upp frågan om väghållarskap kopplat till denna detaljplan.
- 4.9 Då kommunen eller annan aktör utför en åtgärd på eller i anslutning till Trafikverkets anläggning och det finns risk för påverkan på anläggningen behöver arbetet kontrolleras genom ett så kallat bevakningssärende. Genomförandet av åtgärden regleras först i ett föravtal om bevakning och därefter ett genomförandeavtal. Föravtal om bevakning tas fram mellan kommunen och Trafikverket före detaljplanens antagande.

Kommentar

- 4.1 *Ett ställningstagande har förtydligats i planbeskrivningen.*
- 4.2 *En lösning redovisas i plankarta och illustrationsplan*
- 4.3 *En lösning redovisas i plankarta och illustrationsplan*
- 4.4 *En lösning redovisas i plankarta och illustrationsplan*
- 4.5 *De är endast de gator som omfattas av planen som avses. De statliga vägarna ingår inte i planområdet.*
- 4.6 *De åtgärder som är föreslagna bedöms inte ha någon påverkan på Trafikverkets vägar.*
- 4.7 *En ny utformning av anslutningen har studerats och samrått med Trafikverket.*
- 4.8 *Kommunen och Trafikverket har en pågående dialog kring väghållarskapet på de statliga vägar som går i kommunen.*
- 4.9 *En diskussion om upprättande av föravtal är inledd.*

Kommunala nämnder

5 Äldre- och omsorgsnämnden inkom 2019-02-08

- 5.1 Det är av vikt att det förekommer täckning för mobiltelefoni och data i området om behov av insatser inom hemtjänst och/eller trygghetslarm finns eller uppstår hos de boende.
- 5.2 Det måste säkerställas att vägarna till och från området underhålls även vid stora mängder snö eller dylikt. Brukare utav hemtjänst är beroende utav sina insatser och att de utförs oberoende väder. Brukare som är beroende utav färdtjänst måste kunna åka till och från området vid dåligt vägunderlag.
- 5.3 De är positiva till att det byggs senior- eller trygghetsboende i kommunen och anser att Säbyholm kan vara ett lämpligt område för detta med sitt natur- och kulturnära läge. Senior- och trygghetsboenden kan både byggas i kommunal regi eller av privata aktörer och riktar sig till en äldre målgrupp som erbjuds trygghet och gemensamma lokaler för aktiviteter. Kollektivhus kan vara ett annat alternativ som passar den tilltänkta målgruppen.

Kommentar

- 5.1 *Ett nytt fibernät är förberett i området*
- 5.2 *Snöröjning inom området kommer att skötas av de boende i området. Snöröjningen av vägarna till området är Trafikverkets ansvar.*
- 5.3 *Synpunkten noteras.*

6 Socialnämnden inkom 2019-02-08

- 6.1 Socialkontoret vill påpeka vikten utav kollektivtrafik i området.
- 6.2 Det måste säkerställas att vägarna till och från området underhålls även vid stora mängder snö eller dylikt. Invånare med funktionshinder som är beroende utav färdtjänst för att åka till och från området, ska kunna ta sig till sin till exempel dagliga verksamhet även vid dåligt väder och dåligt vägunderlag.

Kommentar

- 6.1 *En ökning av antalet boende i området stärker möjligheten att ordna goda kollektivtrafikförbindelser.*
- 6.2 *Se kommentar 5.2*

7 Tekniska nämnden inkom 2019-02-14

- 7.1 Tekniska nämnden är positiv till föreslagna parkeringslösningar och har inga synpunkter eftersom de inte kommer att ligga på kommunal mark.
- 7.2 Förslag på nya busshållplatser inom planområdet måste samråda med trafikförvaltningen (SLL) och bussentreprenören.
- 7.3 Avfallsenheten önskar vara delaktiga under planprocessen för att säkerställa en väl fungerande avfallshantering, både ur arbetsmiljösynpunkt och utifrån framkomlighetskrav för hämtningsfordon och hämtningspersonal.
- 7.4 Tekniska nämnden är positiva till att avfallshantering och sopsparering sker på gemensamma uppsamlingsplatser, med staket runt kärnen som utformas lika fasader i området.
- 7.5 Tekniska nämnden har inga synpunkter på vatten- och avloppslösningar eftersom detaljplanen inte ingår i verksamhetsområdet för vatten- och avlopp. De är positiva till förslaget om dagvattenhantering.
- 7.6 Tekniska nämnden ställer sig positiva till föreslagna park- och grönytor i planförslaget där områdets olika kvaliteter tas tillvara, såsom parkens och trädgårdens stora antal kulturväxter, exotiska träd och svenska lövträd samt den biologiska mångfalden.

Kommentar

- 7.1 *Synpunkten noteras*
- 7.2 *Se kommentarer 4.2 - 4.4*
- 7.3 *Inför antagande/genomförande kommer en fördjupad diskussion tas med avfallsavdelningen.*
- 7.4 *Synpunkten noteras*
- 7.5 *Området kommer att anslutas till kommunalt vatten- och avlopp.*
- 7.6 *Synpunkten noteras*

8 Bygg- och miljönämnden inkom 2019-04-03

- 8.1 Bygglövsavdelningen har granskat detaljplanen med fokus på de aspekter som kan komma att försvåra en tydlig och rättssäker bygglövsbedömning. Exploateringsgraden bedöms som rimlig med en viss påverkan på landskapsbilden. Påverkan bedöms dock inte skada det riksintresse som finns för Låssa-området.
- 8.2 Bygglövsavdelningen bedömer att det är otydligt att parkdelarna i planen inte ska bestämmas som park. Allt är nu benämnt natur vilket kan vara missvisande vad gäller skötsel under längre tid. De delar som utgörs av park bör vara bestämda som park i detaljplanen för att säkerställa användningen och skötsel på lång sikt.
- 8.3 Bestämmelse B1 för samlingslokal kan vara otydlig och bör förtydligas med ett syfte gällande samlingslokal då detta omfattar ett flertal användningsområden. Ska den användas som samlingslokal för specifik verksamhet som gemensamhetslokal så bör detta förtydligas. Även användningen kontor bör begränsas då det också som samlingslokal är ett begrepp som kan tillåta väldigt många olika verksamheter. Till exempel hotell. Planavdelningen kan lägga till "icke hotell" i bestämmelsen.
- 8.4 E1 bör ha en användningsbestämmelse som förtydligar och även en tillåten byggnadshöjd.
- 8.5 Det förekommer flertalet gemensamma byggrätter i plankartan. Detta blir ofta problematiskt för bygglovshandläggningen på lång sikt då grannar kan förbruka gemensam byggrätt. Det bör förtydligas hur många huvudbyggnader som får finnas per tomt eller fastighet och att de om möjligt ges var sin del av byggrätt.
- 8.6 Möjligheten till att bygga parkering till bostadshusen begränsas av prickad mark. Det bör anges var på plankartan som boende kan parkera. Bygglövsavdelningen ställer sig frågande till om de boende ska anlägga sina parkeringsytor mellan byggnaderna eller i garage mellan byggnaderna.
- 8.7 Tillåten byggnadshöjd på miljöbyggnad saknas.
- 8.8 Takvatten är dagvatten om takvatten inte ska föras direkt till dränering. Formulera om bestämmelsen gällande detta. Dagvatten ska tas omhand lokalt i infiltration.
- 8.9 Lokalgator går genom prickad mark vilket skapar otydlighet. Ska det vara lokalgata så ska den inte täckas av kvartersmark.
- 8.10 Det anges fel beteckning på bestämmelsen för största taklutning.
- 8.11 Bygglövsavdelningen bedömer att det finns skäl att utreda om de så kallade attefallsreglerna ska kunna tillämpas. När kommunen inte är huvudman för allmän plats innebär det en friare placering av attefallsåtgärder. Detta bör utredas och klargöras i planen för att undvika framtida missförstånd om reglerna ska gälla för detta område eller inte.
- 8.12 Solceller kan bli populärt i detta område och bygglövsavdelningen bedömer att det är svårt att hantera frågan inom områden som anger takmaterial, till hur och var man kan sätta upp solcellspaneler.

- 8.13 Våningsantal ska förslagsvis vara I-II. Det står i samrådskartan I-III men utan att någon byggrätt har bestämmelsen III.
- 8.14 Inget byggnadssätt är angivet i detaljplanen. Detta leder till att en bananformad byggrätt kan bebyggas med en bananformad byggnad och stänga passage till kvartersmark och andra byggrätter. Detta kan förtydligas med byggrätt avsedd för friliggande enbostadshus eller enbostadshus i radhus/kedjehus.
- 8.15 Begreppet varsamhet är otydligt då all bebyggelsemiljö och alla byggnader har ett varsamhetskrav enligt plan- och bygglagen (PBL). Bestämmelser gällande förvanskningsförbud ska anges som förvanskningsförbud och kan då kopplas till rätt lagparagraf i PBL. Om kommunen ska ge förutsättningar för allmänhet, fastighetsägare och Bygg- och miljönämnd att skydda bebyggelse så ska detta ske med förvanskningsförbud i detaljplan.
- 8.16 Icke störande verksamheter inom området bör förtydligas. Vilka former av verksamhet kan tillåtas?
- 8.17 Bygglovsavdelningen gör bedömningen att det är viktigt att exploitören har utrett brandvattenfrågan och fått lösning godkänd av Attunda Brandkår innan detaljplanen antas.
- 8.18 Det saknas angiven våning och byggnadshöjd för byggrätten skola- och kontor.
- 8.19 Bygglovsavdelningen bedömer att cirkeln för marklovsplikt för trädfällning bör förtydligas i bestämmelserna.
- 8.20 Miljöavdelningen har tagit del av Länsstyrelsen Stockholms samrådsyttrande daterat 2019-02-25, dnr 402-50949-2018. Länsstyrelsen har formulerade synpunkter kring bland annat miljö kvalitetsnormer för vatten, strandskyddsområde, risk med hänsyn till gasolhantering, geoteknik, skyfall och förorenad mark som miljöavdelningen ställer sig bakom.
- 8.21 Detaljplanen bör säkerställa möjligheten att installera solceller.

Kommentar

- 8.1 *Synpunkten noteras*
- 8.2 *Användningsbestämmelserna är ändrade och Park är infört.*
- 8.3 *Planavdelningen delar inte oron kring att det är ett problem att användningsbestämmelsen ger olika möjligheter. Det viktigaste är att byggnaden inte förvanskas och detta regleras med andra bestämmelser.*
- 8.4 *Bestämmelsen har förtydligats*
- 8.5 *En formulering kring detta har förts in i plankartan med syfte att reglera så att detta problem inte ska uppstå.*
- 8.6 *Meningen är att styra parkeringen till vissa angivna platser. Det är inte lämpligt att ordna parkering vid de enskilda bostäderna.*
- 8.7 *För hela området gäller att ny bebyggelse ska inpassa sig i kulturmiljön. En tillåten byggnadshöjd bör gå att ta ställning till utan att den exakt anges i plankartan.*
- 8.8 *Bestämmelserna har uppdaterats utifrån BMN:s synpunkter*
- 8.9 *Ett förtydligande kring detta har införts i planen med z-bestämmelse.*
- 8.10 *Symbolen för taklutning är ändrad*
- 8.11 *Förtydliganden kring Attefallsregler är införda i planen.*
- 8.12 *Förtydliganden kring solceller är införda i planen*
- 8.13 *Symbolen i teckenförklaringen är ändrad.*

- 8.14 *De formuleringar som förts in angående av utnyttjande av byggrätt, i kombination med gestaltungsprogrammet, bör räcka för att åtgärda det påpekade problemet.*
- 8.15 *Skyddsbestämmelser har införts i plankartan.*
- 8.16 *Bestämmelser kopplade till buller finns i plankartan. En bestämmelse kopplad till risk från gasolhantering har lagts till.*
- 8.17 *I samband med att kommunalt vatten- och avlopp dras ut bör frågan kunna lösas.*
- 8.18 *Våningsantalet ses inte som avgörande för denna byggrätt. Byggnadshöjden är styrd i planen.*
- 8.19 *Utseendet har förtydligats.*
- 8.20 *Synpunkten noteras. (Se kommentarer till Länsstyrelsen yttrande)*
- 8.21 *Se kommentar 8.12*

Övriga remissinstanser

9 Skanova inkom 2018-12-12

- 9.1 *Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova vill att denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.*
- 9.2 *Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.*

Kommentar

- 9.1 *Det framgår av planbeskrivningen att ett fast nät finns.*
- 9.2 *Synpunkten noteras*

10 Vattenfall inkom 2018-12-11

- 10.1 *Vattenfall har ingen elnätanläggning inom planområdet eller närområdet och har därför inga synpunkter.*

Kommentar

- 10.1 *Synpunkten noteras*

11 Svenska kraftnät inkom 2018-12-20

- 11.1 *Svenska kraftnät har svarat på remiss gällande Säbyholm 2014-09-11. Utöver tidigare remissvar har de inga synpunkter på förslaget. De vill inte delta i det fortsatta remissförfarandet om inte planområdet skulle förändras.*

Kommentar

- 11.1 *Synpunkten noteras*

12 Brandkåren Attunda inkom 2018-12-20

- 12.1 *Inom planområdet finns ett befintligt bryggeri med en nedgrävd gasolcistern. Brandkåren Attundas bedömning är att skyddet som beskrivs i utlåtandet från Brandkonsultern AB är otillräckligt.*

Syftet med skyddsavstånd mellan tankfordonets anslutningspunkt och byggnad är att minska konsekvenserna vid olycka i samband med lossning från tankbil. I det fallet är cisternens volym

och att den är nedgrävd av relativt mindre betydelse.

Brandkåren Attundas bedömning att leverans av gasol två gånger per kvartal är en generellt normal frekvens och inte att betrakta som låg.

Osäkerheten i om skyddet genom utformningen kan anses vara tillräckligt innebär att bryggeriverksamheten i framtiden kan komma att krävas på åtgärder enligt lag om brandfarliga och explosiva varor vid tillsyn av cisternen, beroende av vilken enskild bedömning som görs i det ärendet. Detta trots att förändringen av riskbilden varit utanför bryggeriverksamhetens rådighet.

Sett till ovanstående bedömer Brandkåren Attunda att avskiljning EI 60 mellan tankfordonets anslutningspunkt och bebyggelsen bör säkerställas i detaljplanen. Förslaget är i enlighet med allmänt råd i SÄIFS 2000:4 där det anges att skyddsavståndet kan minskas till hälften genom sådan avskiljning.

- 12.2 I planområdet finns begränsningar i möjligheterna till att utrymma med hjälp av räddningstjänstens medverkan. Detta eftersom att insatstiden överstiger 10 minuter från den närmsta brandstationen med höjdfordon. Insatstiden understiger dock 20 minuter från den närmsta brandstationen med bärbar utskjutsstege, vilket enligt Boverkets byggregler kap. 5:323 medger viss möjlighet till utrymning med hjälp av räddningstjänsten. BA anser att dessa begränsningar ska beskrivas i planen.
- 12.3 Planhandlingarna beskriver inte hur brandvattenförsörjningen kommer att tillgodoses. Brandvattenförsörjningen kan alltid utgöras med så kallat konventionellt system som utgörs av brandposter. Detta under förutsättning att tillräckligt tryck och flöde kan åstadkommas. För bostadshus med högst fyra våningar (ej radhus) kan brandvattenförsörjningen under vissa förutsättningar även tillgodoses med så kallat alternativt system. Detta bygger på att brandvatten hämtas med räddningstjänstens tankbilar från brandposter i närheten. Tillämpning och utformning av alternativt system ska ske i samråd med Brandkåren Attunda

Kommentar

- 12.1 *En riskutredning har gjorts och planbestämmelser har förts in.*
- 12.2 *Bedömningen om lämpligheten avseende utrymningsmöjligheten görs i bygglovsskedet. Risken är att man annars skriver in bestämmelser som blir inaktuella.*
- 12.3 *Frågan utreds i samband med projekteringen av anslutning till kommunalt VA.*

13 Swedavia Swedish Airports inkom 2018-12-21

- 13.1 Swedavia har inga synpunkter på förslaget.

Kommentar

- 13.1 *Synpunkten noteras*

14 E.ON Energidistribution inkom 2019-01-03

- 14.1 E.ON behöver förstärka upp och bygga ut elnätet i området, två nya nätstationer önskas placeras enligt bifogad karta. Samråd kring nätstations placeringarna och övrig hantering av elförsörjningen i området kan göras med kontaktperson på E.ON.

Kommentar

- 14.1 *En anpassning av elnätet har skett sedan planen var utställd på samråd.*

15 E.ON Energilösningar inkom 2019-01-07

- 15.1 E.ON har idag inga fjärrvärmeledningar inom aktuellt område. De ser positivt på att vara en partner inom planområdet och hjälper gärna till med lösningar för nyexploaterings energiförsörjning.

Kommentar

- 15.1 *Den lösning på uppvärmning som är redovisad av exploitören är frånluftsvärmepumpar.*

16 Stockholms läns landsting (Region Stockholm) inkom 2019-01-07

- 16.1 I RUFS 2050 anges planområdet som en del av den gröna värdekärnan inom Görvälnkilen. RUFT 2050 innehåller förhållningssätt som ett stöd för planeringen i länet. Förhållningssätten till grönkil, grön värdekärna samt jordbruksmark bör användas i den fortsatta planeringen av planområdet. Region Stockholm vill påtala vikten av att utreda förslagets påverkan på Görvälnkilen och inkludera detta i miljökonsekvensbeskrivningen.
- 16.2 Inom gröna kilar och gröna värdekärnor är det viktigt att bevara och stärka deras ekologiska funktioner och värden. Detta gäller särskilt i äldre barrskogsmiljöer. För vilka länet har ett särskilt nationellt ansvar. Det är också av stor vikt att långsiktigt bevara den högvärdiga jordbruksmark som finns. Exploatering av jordbruksmark klass 3-5 bör undvikas i möjligaste mån.
- 16.3 En del av bebyggelsen planeras tillkomma på befintlig bollplan. En kompletterande bollplan bör därför anläggas på annat ställe inom området för att säkerställa tillgången till spontanidrottsplats.
- 16.4 Region Stockholm önskar en beskrivning av förutsättningarna för kollektivtrafik i området, tex vilka vägar som är lämpliga att trafikera samt var busshållplatser, mötesplatser samt vändplatser är möjliga. För att möjliggöra attraktiv busstrafik krävs att infrastrukturen är anpassad enligt trafikförvaltningens riktlinjer RiBuss. Förslaget skulle vinna på att kompletteras med beskrivningen av hur tillgängligheten med cykel förbättras.
- 16.5 Planområdet ligger inom gångavstånd till befintlig busshållplats men få avgångar och långa restider till följd av det perifera läget gör att kollektivtrafikens konkurrenskraft mot bilen är låg i detta läge. Region Stockholm ser med anledning av detta att utökade byggrätter i det aktuella läget riskerar medföra ökad biltrafik och ökat bilberoende snarare än att bidra till ökat underlag för kollektivtrafikresande. Region Stockholm önskar mot bakgrund av detta en tydligare beskrivning av hur kommunen avser säkerställa att så många som möjligt inte väljer bilen som huvudfärdmedel vid pendling.
- 16.6 I planbeskrivningen står att läge för hållplatser ska studeras. Det är viktigt att gång- och cykelvägar till hållplatser utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Det är även viktigt att det finns möjlighet till säker och väderskyddad cykelparkering vid busshållplatserna. Region Stockholm är gärna med och diskuterar frågor kring kollektivtrafikförsörjningen i ett tidigt skede.
- 16.7 Det är även viktigt att eventuella störningar från busstrafik beaktas. Oftast maximalnivåerna som genererar klagomål. Trafikförvaltningens erfarenhet är även att framförallt lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. Dessa problem kan t.ex. uppkomma vid korsningar och busshållplatser. För de bostäder som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformning av byggnader ske så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus för lågfrekvent buller uppfyllas i sovrum.

Kommentar

- 16.1 *Den bedömning som görs i MKB är att påverkan på Görvälnkilen är försumbar.*
- 16.2 *Den mark som föreslås för bebyggelse har idag inget värde som jordbruksmark. Den del av planområdet som idag brukas kommer till största del att sparas från bebyggelse.*

- 16.3 *En alternativ placering av bollplan är införd.*
- 16.4 *Möjligheterna för buss visas i illustrationsplanen*
- 16.5 *Se kommentar 4.1*
- 16.6 *Synpunkten noteras*
- 16.7 *Busshållplatsen ligger så långt från föreslagen bebyggelse att bedömning är att detta inte ska utgöra något framtida problem.*

17 Norrvatten inkom 2019-01-11

- 17.1 Norrvatten framför följande synpunkter. Planområdet ligger utan vattenskyddsområdet för östra Mälaren. Den dominerande riktningen är på vattenströmmen är från Mälaren-Prästfjärden till Mälaren-Görväln vilket innebär att en påverkan på Mälaren-Prästfjärden kan ge en påverkan på Mälaren-Görväln.
Skötsel och trafik av båtar kan ge en föroreningsbelastning och grumling.
- 17.2 Länsvatten från schakter får inte pumpas direkt till vattendragen. Vid markbearbetning och ytliga schakter behöver arbetet planeras så att avrinnande regnvatten inte direkt tillrecipienterna.
- 17.3 Vid arbeten i vattenområde måste arbetet planeras och skyddsåtgärder vidtas för att minska grumling.
- 17.4 I samrådshandlingen beskrivs att dagvatten ska ledas till Kalmarviken och till Säbyholmsviken. Norrvatten påpekar att Mälaren-Prästfjärden har dålig status med avseende på Tributyltenn men att detta inte har bedömts i dagvattenutredningen.
- 17.5 Norrvatten påpekar att dagvattenutredning även bör ta hänsyn till eventuell påverkan på grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Toresta.
- 17.6 Utöver dagvattenhanteringen menar man att byggmaterial bör väljas som ger en liten föroreningsbelastning.

Kommentar

- 17.1 *Bedömningen är att tillkommande småbåtshamn inte utgör någon fara för vattenkvalitén. Regler kopplade till detta styrs inte i detaljplanen.*
- 17.2 *Vattenhantering i byggskedet bevakas i kommande avtal och i bygglovsskedet.*
- 17.3 *Tillstånd för arbete i vatten söks separat.*
- 17.4 *Bedömningen i dagvattenutredningen är att dagvattnet inte kommer att äventyra vattenförekomsternas status.*
- 17.5 *Synpunkten noteras. Se kommentar 17.4*
- 17.6 *De materialval som föreslås ska vara anpassade till befintlig kulturmiljö. Trä och tegel är önskvärt men kan inte helt styras i detaljplanen.*

Fastighetsägare

18 Fastighetsägare 1 inkom 2018-12-20

[Fastighetsbeteckning]

- 18.1 Personen motsätter sig att befintlig utfart C stängs eftersom de använder den för skog, viltbruk och lantbruksdrift. Utfarterna A och B ger längre och krångligare transportväg för de stora maskinerna för att åka till skog och åker söder om Smidö/Lindormsnäsvägen. Den befintliga utfarten gör det möjligt att direkt korsa den allmänna vägen. Med det nya förslaget måste de

köra på den allmänna vägen.

Om utfarten tas bort ska en värdering göras för att se vilka merkostnader som uppstår och ersättning för detta ska utgå. Utfarten måste vara anpassad efter maskiner med totalbredd på 4,5 meter om de ska kunna odla och hålla landskapet öppet till förmån för allmänheten och en levande landsbygd.

Kommentar

18.1 *Utfarten föreslås vara stängd för allmän trafik men kvar för jordbruksmaskiner. Detta föreslås lösas med att en bom sätts upp.*

Privatpersoner och övriga

19 Privatpersoner 1 och 2 inkom 2019-01-03

19.1 De anser att nybyggnationen på fotbollsplanen/gräsplanen skulle konkurrera ut annan värdefull aktivitet. Gräsplanen har funnits sedan Magna Sunnerdahls Hemskolors tid. Både då och nu användes den för idrott, spel och lekar samt som samlingsplats för elever och boende i området.

Gräsplanen fungerar som ett socialt nav där grannar träffas och umgås. Tillsammans med Låssa kyrka är det gräsplanen som skapar bykänslan genom sina sociala funktioner. Denna kontaktyta ger boende möjlighet till gemensamma aktiviteter som stärker gemenskapen. Gräsplanen kan stärka områdets attraktionskraft både för byggbolag och kommunen. Med tanke på framtida skolverksamhet som lär planeras här vore det oklokt att frånta barnen och skoleleverna en naturlig plats för gymnastiklektioner, friskvård, sport- och fritidsaktiviteter.

Gräsplanen tillhör den ursprungliga miljön i lika hög grad som husen och fruktlundarna och bör därför bevaras precis som de.

Kommentar

19.1 *Fotbollsplanen föreslås ersättas på åkern i den sydöstra delen av området.*

20 Privatperson 3 inkom 2019-01-04

20.1 Personen sökte sig till området på grund av dess natursköna och kulturella omgivning. Personen visste att det skulle byggas i området men hade nog inte förstått vidden av den nya detaljplanen, vilket klargjordes på informationsmötet före jul.

Önskan är att området som är inom "ringvägen" i området (Magna Sunnerdahls väg) lämnas orört. Detta gäller fotbollsplanen och området runt omkring (där dagis ligger), äppellunden och den lilla parken samt äppellunden som nu är inhägnad på andra sidan kullen

Personen anser att grönområdena behövs om området ska växa. Det behövs lekplatser för barnen och områden för umgänge och gemensamma aktiviteter. Om dessa områden förstörs försvinner själen, hjärtat och charmen i området.

20.2 Personen vill inte att ett stort hus byggs på baksidan av området mot huset "Haga". Att klämma in ett nybyggt hus emellan Haga, Boda och Lillstugan kommer ge ett inklämt och malplacerat intryck. Personen tror inte heller att de som är bosatt i Haga köpte och bosatte sig där för att få ett stort nytt hus in på knuten.

20.3 Personen menar att många fler i området håller med i sak, men är dock rädd att många inte känner att deras åsikt spelar någon roll, att kommunen ändå kommer göra som de vill.

Kommentar

- 20.1 *De grönytor som tas i anspråk för bebyggelse kommer att ersättas på annan plats. (Se kommentar 19.1)*
- 20.2 *En justering av läget på den nya bebyggelsen vid Haga-Boda har gjorts.*
- 20.3 *Alla synpunkter som kommer in under planprocessen beaktas.*

21 Privatperson 4 inkom 2019-01-04

- 21.1 Oavsett vad det blir för verksamhet eller boendeform i Huvudbyggnaden önskar personen att eventuella parkeringsplatser för Huvudbyggnaden läggs på dess framsida. Som boende bakom huvudbyggnaden är denne redan störd av den trafik samt boende som står parkerade där. Ljudet från bildörrar, motorer som startar och bilar som kör i väg påverkar redan trivseln negativt. Personen har markerat på en karta var parkeringar inte bör finnas, var parkering är lämpligt samt en väg bakom huvudbyggnaden som bör göras om och bli promenadväg för att få bättre trivsel i området.

Kommentar

- 21.1 *Ambitionen i planen är att parkeringsplatser ska ha så liten påverkan som möjligt på befintlig och tillkommande bebyggelse. Huvuddelen av parkeringen vid huvudbyggnaden är tänkt på dess framsida.*

22 Privatperson 5 inkom 2019-01-04

- 22.1 Området kring Boda/Haga/Vika/Lillstugan och Stugan är ett av tre tydliga äldre strukturiområden inom planområdet. Området har förblivit orört utan tillkommande bebyggelse sedan byggnadsåren 1910-1915. Detta är unikt för området i stort. Personen hänvisar till delar av detaljplaneprogrammet och att det särskilt har angivits vikten av att placera ny bebyggelse så att viktiga samband och siktlinjer inte bryts. Det bör tas hänsyn till detta vid uppförande av Parkvillan i denna norra del. En parkvillan i denna äldre miljö bör infogas varsamt och uppföras som ett enplanshus för en familj, inspirerad av Boda. Byggnaden bör kunna vara något högre, 1,5 eller 2 plan i mitten, likt Boda. Byggnaden bör vara gediget byggd i stil med de övriga nationalromantiska byggnaderna. Byggnadens bottenplatta bör vara betydligt mindre än förslaget och mindre än Boda och Haga för att smälta in i miljön och tydligt underordna sig den äldre bebyggelsen. Byggnaden bör förskjutas mot sydost på den upphöjda mark där parkvillan är planerad, för att inte störa parkkaraktern, fruktallén och skogen vid promenadstråket. Tak och takvinklar bör harmonisera med Boda och Haga.
- 22.2 Personen föreslår att parkering för parkvillan samlas med befintlig parkeringsyta vid Boda. Möjligen kan parkeringen utökas med 1-2 platser. Alternativt föreslår personen att parkering sker sydost om parkvillan intill bostaden, som det föreslås i gestaltningsprogrammet.
- 22.3 Hagas grusade väg bör inte belastas med mer trafik ur underhållssynpunkt då den karaktärsskapande grusade vägen genom fruktallén är tänkt att bevaras. Att anlägga en utfart mot Hagas östra gavel bedöms inte vara en lämplig placering varken ur säkerhetsperspektiv för gående på stigen eller estetiskt för områdets karaktär. En sådan utfart påverkar också Hagas gemensamma uteplats i söder då utfarten planeras i höjd med denna. Parkvillans in- och utfart bör flyttas sydost om nybygget med infart via Bodas infart.
- 22.4 Det torde vara av nationellt historiskt, kulturellt och arkitektoniskt intresse att bevara området för eftervärlden. Området kring Boda/Haga/Vika/Lillstugan och Stugan borde ha samma fredade status som områdena kring Låssa kyrka och gamla skolbyggnaden

Kommentar

- 22.1 *Bedömningen är att föreslagen tillkommande bebyggelse har anpassats till befintliga hus.*

- 22.2 *Strävan är att tillkommande parkeringsplatser inte ska göras för stora och att de ska smälta in på ett naturligt sätt i omgivningarna.*
- 22.3 *Placeringen av utfarten har flyttats.*
- 22.4 *Befintlig bebyggelse kommer att skyddas med rivningsförbud. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till befintlig kulturmiljö.*

23 Privatpersoner 6 och 7 inkom 2019-01-05

- 23.1 De anser att det är för mycket bostäder som planeras eftersom området är utpekad som riksintresse för kulturmiljön och med tanke på den historiska miljön. De invänder mot hur bostäderna är placerade. Hus i rader är inte förenligt med den historiska miljön. Det hade varit lämpligare att planera in ett antal hus av samma karaktär som redan finns där.
- Av 2 kap. 6§ PBL framgår att vid planläggning ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värde skyddas. Ändringar och tillägg ska göras varsamt så befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. De tycker att planen bryter mot det mesta av detta. Hela områdets karaktär förändras, stora grönytor försvinner också, bl.a fotbollsplanen i områdets mitt. Enligt kommunens kulturmiljöprogram bör ny bebyggelse placeras och anpassas till befintlig helhetsmiljö vad gäller placering. Då byggnaderna i planen dels är för många och ligger tillsammans i grupper eller på rad, förändras områdets karaktär och landskapsbild avsevärt.
- 23.2 I en tjänsteskrivelse 2013 (BYGG,2013.266) gjorde Bygg- och miljöavdelningen bedömningen att det inte är rimligt med en förtätning i kulturhistoriskt värdefulla områden som Säbyholm utgörs av. Tjänsteskrivelsen citeras: ”förtätningen av nya bostadshus uppställda som radby skulle påverka hur vi människor upplever kulturlandskapet vilket därmed skulle strida mot det allmänna riksintresset. De upplever det märkligt att avdelningen verkar resonera annorlunda nu.
- 23.3 De menar att det inte är förenligt med bestämmelser att bebygga åkern. Åkermarken är klassificerad till 4 av 5 (de har sett graderingar både på 4 och 5 i olika handlingar). Åkern har brukats fram till för något år sedan och därefter använts som slåtteräng. De ifrågasätter om det är ett väsentligt samhällsintresse enligt 3 kap 4 § Miljöbalken att bygga hus där. De menar att det allmänna intresset av att långsiktigt bevara bruksvärd jordbruksmark bör väga tyngre.
- 23.4 De hänvisar till 3 kap 4 § Miljöbalken. De menar att det öppna odlingslandskapet som ett uttryck konstituerar riksintresset för kulturmiljövården. Placering av hus på åkern innebär att avläsbarheten av kulturlandskapet påverkas negativt ur riksintressesynpunkt. Upplands-Bro kommun hänvisar i FÖP 2016 till att areella näringar ska prioriteras för att fortleva och utvecklas. De menar att denna åker är användbar för de näringar som finns i närheten och att det bör prioriteras. De skriver att riksintressen ska hävdas i den kommunala planeringen och andra beslut om markanvändning. Då bör inte landskapsbilden förändras i ytterkant.
- 23.5 I åkerkanten är en ny väg placerad. De anser att denna placering är olämplig med tanke på risken för olyckor i den skarpa kurvan. Det finns redan två utfarter där olycksrisken är hög. I Bygg- och miljöavdelningens tjänsteskrivelse från 2013 uppges att det är olämpligt att planera fler in/utfarter till den allmänna vägen.
- 23.6 De menar att det också finns mycket att tillägga om högre trafikintensitet, luft, buller med mera. Det finns också mer att tillägga om den tilltänkta badplatsen i Säbyholmsviken och vad det kan medföra ur miljösynpunkt.

Kommentar

- 23.1 *Bedömningen är att föreslagen tillkommande bebyggelse har anpassats till befintliga hus. Riksintresset för kulturmiljö omfattar inte bebyggelsen den tidigare skolbebyggelsen.*
- 23.2 *Anpassningar har gjorts med hänsyn taget till riksintresset för kulturmiljö.*

- 23.3 *Åkern kommer till största delen att lämnas obebyggd.*
- 23.4 *Se kommentar 23.2*
- 23.5 *En trafikutredning har gjorts där bedömningen är att föreslagen väganslutning är trafiksäker.*
- 23.6 *Synpunkten noteras*

24 Privatperson 8 m.fl inkom 2019-01-05

- 24.1 De uppskattar att planförslaget har tagit fasta på Länsstyrelsens synpunkt vad gäller bebyggelsens omfattning på inägan i sydost. Skoga och Birka utgör ytterkanten av parkmiljön och kommer att gränsa till den nya bebyggelsen "Lantliv". För att bättre bevara Birkas och Skogas solitära karaktär bör den nya bebyggelsen placeras något längre sydost än i förslaget., gärna längs med den nya vägen. På så vis lämnas fria siktlinjer både till och från Rösaringvägen och inägan, samt de från Birka och Skoga mot inägan och Mälaren. Kulturmiljöutredningen (20140407) lyfter fram att nytillkommen bebyggelse inte bör begränsa möjligheten att förstå den äldre bebyggelsen.
- 24.2 De hänvisar till detaljplaneprogrammets mål om bevarande av tydlig entré till Rösaring och Låssa kyrka genom att hålla den sydöstra delen nästan fri från bebyggelsen. Att den föreslagna bebyggelsen enligt programmet skulle underordna sig de äldre elevhemmen samt att fria utblickar från elevhemmen skulle tillvaratas. Hänsyn skulle tas till siktlinjer och Lantliv skulle placeras så att de följer brynen i nordost och nordväst och lämnar fri sikt mot Rösaringvägen. De menar att dessa punkter från programmet inte uppfylls i planförslaget.
- 24.3 De är kritiska till placeringen av parkvillan mellan Skoga och Tuna. Den ligger placerad just där Birka och Skoga har sina brevlådor och kommer skymma kvällssolen till Skoga. Parkvillan ligger väldigt nära en av Skogas uteplatser. De vill se att en solstudie görs. Marken mellan Skoga och Tuna är berggrund vilket gör att ett tvåvåningshus blir högre än både Skoga och Tuna om inte berget sprängs och schaktas vilket enligt detaljplaneprogrammet ska undvikas.
- 24.4 De menar att byggrätt felaktigt placerats på uteplats vid Skoga. Byggrätten är även för nära fasaden. En förrådsbyggnad på den platsen påverkar brandsäkerheten och hindrar även framkomligheten för räddningstjänsten. Eftersom Skoga och Birka saknar förråd vill de att byggrätterna finns kvar, men att placeringen ses över. De föreslår att de placeras på den tomma ytan mellan fastigheterna, gärna i anslutning till befintlig parkering. Även annan placering kan vara tänkbar om det inte påverkar brandsäkerhet och räddningstjänst.
- 24.5 I planbeskrivningen finns felaktiga uppgifter under rubriken ägoförhållanden. Fastigheten Säbyholm 5:44 ägs av bostadsrättsföreningen Brf Säbyholm 5. Fastigheterna Säbyholm 5:42 och 5:43 nämns inte trots att de ingår i planområdet.
- 24.6 De tycker inte att planen har tagit hänsyn till det ökade behovet av parkeringsytor. Det är redan för snålt med parkeringar. Med fler boende ökar parkeringsbehovet både för boende och gästparkeringar.
- 24.7 Vid Birka finns bilparkering som inte finns markerad i detaljplanen på samma sätt som andra parkeringar i området.
- 24.8 De parkeringar som finns vid Birka, Skoga samt bergängen har servitut, som ligger för registrering hos Lantmäteriet. Detta bör anges i planbeskrivningen.
- 24.9 De kan inte se hur planen ger möjlighet till egen odling för befintliga bostäder, vilket beskrivs i detaljplaneprogrammet.
- 24.10 Standard och belysning för befintliga gångvägar från lokalgata behöver ses över. Vissa gångvägar är inte markerade i detaljplanen.

- 24.11 Det är bra att de 40-talet inmätta träden får ett skydd i detaljplanen.
- 24.12 Gestaltungsprogrammets intention att skapa samklang mellan ny och befintlig bebyggelse är positivt. Det är också positivt att schakt och sprängning undviks. De stödjer att kommunen lägger vikt vid detta i bygglovskedet.

Kommentar

- 24.1 *Se kommentar 22.1*
- 24.2 *Föreslagen bebyggelse har minskat sedan programskedet.*
- 24.3 *Någon solstudie har inte gjorts men bebyggelsen ligger inte så att den kastar skugga över befintlig bebyggelse under kvällstid.*
- 24.4 *Förslaget har justerats i denna del.*
- 24.5 *Planbeskrivningen har uppdaterats med dessa uppgifter.*
- 24.6 *En översyn av parkeringsplatserna har gjorts.*
- 24.7 *Förslaget har justerats i denna del*
- 24.8 *Gällande servitut kommer att tas upp i fastighetsförteckning.*
- 24.9 *Möjlighet till gemensamma odlingslotter finns i stora delar av planområdet.*
- 24.10 *De gångvägar som finns är markerade i illustrationsplanen.*
- 24.11 *Synpunkten noteras*
- 24.12 *Synpunkten noteras*

25 Privatperson 9 inkom 2019-01-06

- 25.1 I samrådshandlingarna har båtörrådet benämnts Sjöstugan. Detta är felaktigt. Det är fastigheten intill som bär det namnet. Båtörrådet har inget namn och är ingen stuga, utan är ett oinrett båtskjul för förvaring av mindre båt. Båtörrådet saknar golv, men är försett med räls för torr- och sjösättning av båt. Taket är av eternit och bör hanteras varsamt.
- 25.2 I princip alla kommentarer som gäller flora och fauna i samrådshandlingarna baserar sig på två utredningar som utfördes under en och samma dag. Personen menar att dessa utredningar delvis friskriver sig på grund av tidsbrist. Undersökningarna borde ha varit mer vittgående och omfattat alla årstider. Personen ifrågasätter tillförlitligheten i underlaget, tex med tanke på att utredningen inte gjordes under häckningsperioden för fåglar.
- 25.3 Personen menar att det är svårt att ge exakta synpunkter på uddens exploatering då planerna endast beskrivs med allmänna formuleringar utan detaljer. Dessutom ges olika bedömning av konsekvenserna och bedömning av till exempel muddring och påverkan på utrotningshotade arter.
- 25.4 Stora delar av udden är strandskyddad av flera skäl. I planen beskrivs det som att udden görs mer tillgänglig för allmänheten. Personen menar att den redan är allmänt tillgänglig och alltid varit det. Vem som helst kan röra sig fritt på udden.
- 25.5 Det finns tre bryggor idag. Den östra bryggan är den gamla ångbåtsbryggan. Den är nyligen renoverad och tillhör ett antal fastigheter från Säbyholm genom servitut. Den har tidigare varit tillgänglig för allmänheten.

Den västra bryggan är en badbrygga i form av en flytbrygga. Den har alltid varit en badbrygga för allmänheten och renoverades 2018. Intill denna finns en anlagd badstrand.

Den södra bryggan var tidigare ett hopptorn. Den finns endast kvar i form av resterna av pålar som delvis sticker upp ur vattnet. Den södra bryggan bestod tidigare av en smal spång/gångbro som ledde fram till hopptornet, som låg nästan 100 meter ut.

Tidigare i exploateringsprocessen har man planerat att återställa den södra bryggan för att användas för småbåtar. Om hopptornet nämns inget i dessa planer. Personen kan inte hitta dokument som visar att södra bryggan skulle varit avsedd för småbåtar eller att den varit byggd på det viset.

- 25.6 I vissa dokument nämns fritidsbåtar, men begreppet småbåtar definieras inte. Om det med småbåtar avses rodd- och mindre segelbåtar utan motor samt kajaker och kanoter tycker personen att det skulle kunna vara acceptabelt. Lämpligheten beror också på antalet båtar. Personen tvivlar på att det går att ha så många båtar som 50-150 stycken utan att det går ut över allmänhetens plats för rekreation. Antalet små båtar utan motor bör begränsas för att udden inte ska överetableras och påverka floran och faunan negativt. Om begreppet småbåtar avser båtar och segelbåtar med motor anser denne att det är fel med tanke på rödlistade växter och djur utanför udden, fåglar och fiskar. Motorer så nära badet är ingen bra kombination. Motorbåtar skulle påverka det tysta området som pekats ut i RUFs.
- 25.7 Om motorbåtar tillåts måste även varvsplats erbjudas samt möjlighet att sjö- och torrsätta båtarna, vilket skulle medföra att stor del av udden behöver tas i anspråk för det ändamålet, istället för det som nämnts om rekreation och bad. Var och hur ska båtarna vinterförvaras? På udden? Behövs elektricitet och byggnader? Hur löses sanitet och sopor? Det finns ingen information om detta i planhandlingarna. Innan det går att ta ställning till exploateringen av udden behövs en detaljerad beskrivning av planerna. Personen beskriver ett värstascenario kring om platsen används för en båtklubb med varv med en grusplan för båtuppställning, miljöstation för miljöfarliga kemikalier, container för skräp och tunga fordon för tömning av dessa samt fordonstrafik för båtservice och bränslehantering för tankning av båtar. Sommartid upptas ytan ofta av de tillfälliga båthusen och trailers med mera. Personen uppmanar beslutstagare att titta på ett småbåtsvarv efter upptagning. Det passar inte i en kultur- och naturhistorisk miljö som är ekologiskt känsligt och har strandskydd. Denne hänvisar till befintliga båtklubbar för de som vill ha båt. Bro båtklubb som ligger i närheten vore lämpligare att utöka än att anlägga en ny.
- 25.8 I Mälaren råder strikta bestämmelser för bottenmålning av båtar. De flesta äldre motor- och segelbåtar är bottenmålade, Personen undrar vem som ser till att dessa båtar inte hamnar på udden. Dessa ämnen är knappast lämpliga för flora, fauna eller badande människor. Det är ofrånkomligt att bränsle och olja spills i vattnet och båtar slipas och målas på land vilket bidrar till nedsmutsning och kontaminering av varvsområdet.
- 25.9 I planhandlingarna nämns att södra bryggan ska rekonstrueras genom att använda befintlig pålning. Personen menar att det är omöjligt att bygga en stabil brygga enligt dagens stränga krav på det gamla pålverket som är nästan 100 år. Om det innebär att en ny brygga måste byggas ovanpå den gamla utgår personen från att de gamla pålarna får stå kvar. Om pålarna skulle tas bort riskerar botten sedimentet att rivas upp. Man bör istället påla på nytt på båda sidor om den ursprungliga bryggan. På så vis riskerar varken båtar eller människor skadas av de gamla pålarna. Att anlägga en brygga här är ett stort och omfattande projekt som kräver stora maskiner både i vattnet och på land.
- 25.10 Planhandlingarna beskriver hur det ska gå att ta sig till udden via nya gångstigar. Biltrafik nämns inte. Personen ser det som positivt att biltrafik inte nämns. Det går en enskild väg genom allén till en vändplan där dennes infart ligger som vore tacksam om vägen till badet rätades ut 100 meter före fastigheten så att det annars utsatta läget respekteras.
- 25.11 Badstranden iordningställdes 2018 intill den västra bryggan. Om badstranden ska utökas må det väl vara hänt. Problemet är att det förmodligen krävs muddring för detta, vilket man har avrått från med hänsyn till flora och fauna.

- 25.12 Personen saknar flera djur och fåglar i beskrivningen av faunan kring udden. Denne har själv observerat örn, häger, ugglor, dopping, sothöna, svan, skarv, älg, rådjur, vildsvin, bäver, mink, räv, större salamander, grodor, padda, huggorm, snok och fladdermöss. Personen undrar hur det är med kräftor. De flesta djurarter kommer säkert finnas kvar om exploateringen sker varsamt och bara gäller bad och mindre båtar utan motor. Om det blir motorbåtar och biltrafik på udden hotas dessa djur. Några av de nämnda djuren är väl även fridlysta?
- 25.13 Udden borde återställas till ursprungligt skick genom att fylla igen och ta bort dammen som ligger mitt i området. Dammen har funnits i mindre än 10 år och personen tycker att tillkomsten av den är märklig. Personen beskriver tillkomsten av dammen som enligt uppgift skulle anlagts av skolan för jakt av sjöfågel, något som dock aldrig förekommit. Denne undrar vem som beviljat detta och vem som finansierat den. Personen anser att det är en skandal att den byggdes. Den fyller ingen funktion utan kommer att utgöra en drunkningsrisk för besökare till rekreationsområdet. Går det att äska pengar från EU för att återställa odlingsmarken till öppet landskap här?
- 25.14 Personen undrar om allén söder om Smidövägen mot udden kommer att vara kvar i samband med exploateringen. Misteln har fått fäste i träden. Personen har förstått att allén kommer att dö ut om misteln får härja fritt. Misteln är ju fridlyst, men allén är K-märkt. Om personen fick välja skulle allén prioriteras. Om misteln inte tas bort kommer även allén dö ut. Vem utför och finansierar detta?
- 25.15 Säbyholm är idag självförsörjande på vatten och avlopp. Ytterligare sju fastigheter intill är anslutna till VA-nätet söder och sydväst om Smidövägen. Personen är osäker på om dennes fastighet är inkluderad i dessa eller om den borde läggas till. Det är svårt att de anslutningen i bifogade kartor (VA-plan). Fastigheten har servitut för dessa ledningar. Personen önskar att denna anslutning behålls även i framtiden.

Kommentar

- 25.1 *Synpunkten noteras*
- 25.2 *Synpunkten noteras*
- 25.3 *Planhandlingarna har uppdaterats med beskrivningar av strandområdet.*
- 25.4 *Ambitionen är att iordningställa udden så att det är lättare att ta sig till den för allmänheten.*
- 25.5 *Synpunkten noteras*
- 25.6 *Någon bestämd definition av småbåtshamn finns inte i detta läge.*
- 25.7 *Trycket på att ordna båtplatser är stort och möjligheten finns inte på andra platser. Driften av en kommande verksamhet regleras inte i detaljplanen. Ytor bedöms vara tillräckligt stora för att verksamheten ska kunna utföras på ett lämpligt sätt.*
- 25.8 *Att tillkommande verksamheter håller sig till gällande regler och föreskrifter styrs inte i detaljplan.*
- 25.9 *Byggande i vatten kräver att separata tillstånd söks.*
- 25.10 *Sedan samrådet har huvudmannaskapet för vägen förts över till kommunen. Anledningen till det är att säkerställa möjligheten till ordnande tillfarter för bilar och möjligheten att undvika felparkering och tillgänglighet för utryckningsfordon.*
- 25.11 *Se kommentar 25.9*
- 25.12 *Synpunkten noteras*
- 25.13 *Planen tar inte ställning till om dammen ska finnas kvar eller tas bort.*
- 25.14 *Alléer är biotopskyddade. Inga planer finns på att ta bort dessa.*

25.15 Säbyholmsområdet planeras att anslutas till kommunalt VA.

26 Privatperson 10 inkom 2019-01-06

- 26.1 Innan personen flyttade hit läste denne att alla boende som ville skulle kunna få en kolonilott på området. Kolonilotter finns tyvärr inte med i detaljplaneförslaget. Personen föreslår att dessa kan ligga i förlängningen av äppellunden bredvid "gröna rummet" som det hette på skolans tid. Här låg tidigare en plantskola där det odlades frukt- och prydnadsträd så vatten bör finnas framdraget. Att odla ligger i områdets karaktär och historia och det vore synd om den möjligheten försvann. De som har odlingsintresse i området idag har fått använda "västhus 2" för odling, men då detta blir förråd blir detta extra viktigt att tänka på.
- 26.2 Personen tycker att det är olyckligt att bebygga fotbollsplanen. Den är både en social yta och en central punkt i byn och kommer att behövas än mer då det flyttar in fler barnfamiljer i området och skolan öppnar alldeles intill. Det verkar inte finnas några planer på lekplats i detaljplanen och då är väl det minsta man kan begära att få ha fotbollsplanen kvar där barnen kan rasa av sig på någorlunda behörigt avstånd från närmsta granne. Denne ser även att både förskola och skola kommer att ha nytta av den ytan i sin verksamhet.
- 26.3 Det vore toppen om det gick att få tillgång till grovtvättstuga någonstans i område, kanske i anslutning till förråden i "västhus 2"?
- 26.4 Bort med "Bygatan" till förmån för fotbollsplan och kolonilotter! (möjligtvis med undantag för punkthuset i "gröna rummet"?)

Kommentar

- 26.1 *I illustrationsplanen visas var plats för odling kan skapas.*
- 26.2 *Fotbollsplanen kommer att ersättas med nya ytor för gemenskap och idrott.*
- 26.3 *Synpunkten noteras*
- 26.4 *Synpunkten noteras*

27 Privatpersoner 11 och 12 inkom 2019-01-06

- 27.1 De önskar att träd 808 behålls. Detta är en stor vacker björk som hjälper ett nybyggt område att kännas genuint och levande. De tycker att det är positivt att det byggs på grusplanen, men björken ger en utsikt som inte bara är bebyggelse. Vägen som planeras borde kunna dras annorlunda för att slippa fälla ett så magnifikt träd.
- 27.2 De tycker att texten i planbeskrivningen som beskriver vikten av att bevara områdets parkkaraktär med smala och slingrande vägar, omväxlande natur med frukträdsodlingar, gräsytor och naturmarkspartier blir motsägelsefull då det föreslås byggas på hela fotbollsplanen. Det försvinner en viktig yta att samlas på.
- 27.3 Det vore önskvärt med en lekpark med anslutande gräsplan. Gräsplanen skulle kunna nyttjas till träning som bedrivs på större yta. Kanske ett utegym?

Kommentar

- 27.1 *En noggrann inmätning över vilka träd som ska bevaras har gjorts. Dessa är skyddade i detaljplanen.*
- 27.2 *Se t.ex. kommentar 26.2*
- 27.3 *Möjligheten att ordna lekplats och utegym finns.*

28 Privatpersoner 13 och 14**inkom 2019-01-07**

- 28.1 Kulturmiljövärdet i området ligger i bevarandet av befintlig miljö och de befintliga byggnaderna. Förutom byggnaderna ritade av Tengbom och Cronstedt finns känsliga fornlämningar och Låssa kyrka att beakta. Att bygga ut området till ytterligare ett bostadsområde i kommunen är inte förenligt med önskan att bevara kulturmiljön Säbyholm, det kan endast skada området. De menar att de planerade byggnaderna vore förkastliga för den känsliga kulturmiljön i och kring Säbyholm. Upplands-Bro kommun är just nu den mest byggnadsintensiva i Stockholms län. Att då ytterligare exploatera en av de få riksintressanta kulturområdena i kommunen anses tondövt. Kommunen borde snarare vara extra aktsam om de bevarandevärda områdena. Med tanke på den expansion som pågår i Bro torde kommunen avstå förtätning av Säbyholm och vårda de få tillgängliga kulturintressanta gröna lungor som finns. Kommunens behov av ytterligare 90 bostäder inom detta område torde vara obefintligt.
- 28.2 De betraktar den utförda konsekvensanalysen som en ren partsinlägga från exploitören. De anser att samrådsmaterialet är vinklat i positiv anda för att byggandet av det nya bostadsområdet ska fullföljas.
- 28.3 Säbyholmsviken i Mälaren är en ytterst känslig och skyddsvärd miljö med sin grunda vik som gynnar flora och fauna. Häger, trana, ugglor, rovfåglar samt groddjur kan ta skada vid exploatering av området. De gör en jämförelse med hur strandängarna vid Bro gård skadades vid anläggningen av Bro Hofs golfbanor.
- 28.4 Området ingår i Görvälnkilen. Riksintresset för området ligger i att det varit ett ovanligt glest bebyggt jordbrukslandskap med kvarvarande strukturer från forn- och medeltid. Jordbrukslandskapet är bara brutits av den bebyggelse som Säbyholm utgör. Skolan har i alla tider haft få bofasta och få besökare, vilket skyddat miljön. Bevarandet av skolans äldre byggnader har gjorts genom att bygga om dem till bostäder. Ett insprängt bostadsområde tar bort det arkitektoniska och kulturhistoriska värdet och förstör den ursprungliga miljön, vilket strider mot nuvarande skyddsintressen.
- 28.5 RUFSS klassar området som ett tyst område, vilket borde avskräcka från ytterligare exploatering.
- 28.6 Oavsett om exploateringen utförs omsorgsfullt och med anpassad bebyggelse kan man inte komma från det faktum att ett bostadsområde på skolmarken helt tar bort Säbyholmskolans skyddsvärda karaktär. De menar att 300 permanent boende i området riskerar att minska tillgängligheten för andra att uppleva området och upplevelsen av den unika miljön som finns idag.
- 28.7 De anser att utredningen om trafikmatning grovt underskattar antalet bilrörelser. De anser att en familj genererar mycket mer än 3-5 bilrörelser per dag. Antalet beräknade bilrörelser/familj borde dubblas.
- 28.8 De saknar beräkningar för hur mycket trafik den planerade grundskolan kommer att generera. De beräknade 100 bilrörelserna/dygn kan väl inte ha räknat in dessa? Transporter och besökare samt genomfartstrafik för besökande till Rösaring verkar inte heller vara med i beräkningen. I beräkningarna saknas även att cykel- och gångtrafikanter, ryttare till häst samt bilister ska samsas på Rösaringsvägen. De ifrågasätter lämpligheten med tät busstrafik in i området.
- 28.9 Gällande alternativa vägdragningar vill de påpeka att hela Låssa kyrka, Säbyholm, Säbyholms gård, Stora Ekeby, Sanda samt Ålbrunna är klassade som kulturmiljöer av riksintresse. Det ålderdomliga smala vägnätet hör till skyddsintressena. Möjligheten att behålla det hänger på att området är glest befolkat.
- 28.10 Om kommunen låter bli att exploatera Säbyholm kan kulturmiljön bevaras och vägnätet kan behållas. Då behöver inte heller matarvägen byggas. I så fall skulle de områden som nu planeras istället kunna användas av boende i området. Fotbollsplanen kan användas till gemensamma aktiviteter samt eventuella odlingslotter. Grusplanen skulle kunna bli gästparkering samt besöksparkering för Rösaring eller återställas till grönområde.

- 28.11 Med den takt som kommunen har sålt ut mark till olika exploatörer är det kommuninvånarnas och riksintressets intresse att behålla den glesa bebyggelsestrukturen. De jämför en exploatering här med att det kanpass skulle vara intressant med 90 nya bostäder på Skansen i Stockholm. Det lilla tillskott som skulle kunna ske i Säbyholmsområdet är så litet att det inte tillför något positivt till kommunens bostadsbehov, med tanke på de 3000-5000 bostäder som ändå planeras.
- 28.12 Utredningsmaterialet är bristfälligt gällande flora och fauna och är i vissa delar vilseledande formulerat. Rapporterna baseras på ett besökstillfälle i september. Eftersom inga fåglar häckar vid den tiden och vår och sommarblommor inte blommar anser de att underlaget inte kan vara komplett. Om besöket gjordes dagtid är det inte konstigt att ugglor och fladdermöss inte har påträffats.
- 28.13 De menar att det inte är tillräckligt med ett enda vattenprov för att bedöma vattenkvaliteten.
- 28.14 De saknar undersökningar om vattenlevande djurliv och dess reproduktionsplatser. Den grunda viken bör vara viktig som reproduktionsplats.
- 28.15 De saknar ett resonemang kring hur ett aktivare båt- och badliv kan inverka på fiskar och andra vattenlevande djur.
- 28.16 De menar att det måste vara omöjligt att inga fridlysta djur påträffades under besiktningen då alla vilda svenska fågelarter är fridlysta. blåmes, nötskrika, bofink, svarthätta, grönfink, ormvråk, duvhök, talgoxe, gröngöling, korp, kråka, ringduva och ladusvala” har alla noterats under besöket.
De menar att fågellivet är rikt, framförallt på våren, med sång- och knölsvanar, gråhäger och trana, sånglärkor, tofsvipor, starar, och dopping. Bl.a. stare, sånglärka och tofsvipa är rödlistade.
- 28.17 Den översiktliga naturmiljöutredningen som gjorts är baserad på ett fältbesök samt hänvisar till det fältbesök som de andra rapporterna baseras på. Ingen omfattande naturinventering enligt SIS-metodik har genomförts eftersom det enligt utredningen inte kommer ha någon negativ påverkan på kulturmiljön. De menar att det kan stämma när det gäller naturmiljön vid skolområdet, men att den negativa påverkan på kulturmiljön blir fullständig.
- 28.18 Nere på udden är planerna att häva strandskyddet och att anlägga badplats, båthamn, stigar, p-platser, toalett med mera. De menar att det kommer att ha en mycket stor negativ påverkan på naturmiljön.
- 28.19 Båtar måste del av året förvaras på land, var ska detta ske?
- 28.20 Det står i handlingarna om vikten av att vårda vyer, siktlinjer och horisonter. De menar att det rimmor illa tillsammans med planerna att bygga ut den känsliga Säbyholmsviken med badplats och båtbryggor.
- 28.21 De tycker att det är besynnerligt att kommunen inte köpte in hela skogsområdet runt Rösaring, inkluderat anlagd och fungerande badplats vid Vållsvik/Trollstupet och därmed utmärkta rekreatiomsområden för en växande skara kommuninnevånare då det nyligen var till salu för en högstrimlig summa. Kommunen valde istället endast att skydda det lilla (strax under 100 ha), riksintressanta området Rösaring genom att göra det till ett naturreservat.
- 28.22 Området vid vattnet har historiskt sett varit mycket sparsamt nyttjat av människor. Främst på grund av att det nyttjats för bete men också i senare tid p.g.a. att våtmarkerna, de vassbevuxna områdena mot de dyiga bottarna, i den grunda vikens strandkanter inte lämpar sig för badliv. Området har på så sätt blivit ett naturligt reservat för kulturlandskapets flora och fauna. Att åter låta marken betas vore en välgärning ur naturvårdssynpunkt.
- 28.23 De menar att de bryggfundament som föreslås restaureras inte är kvarvarande bryggfundament. Det som finns är rester i form av hundra år gamla, äldre, stolpar i vattnet vid sydspetsen av udden.
Det finns två moderna mindre bryggor. Den östra bryggan ligger sannolikt vid den fd ångbåtsbryggan. Av ångbåtsbryggan finns endast ett fåtal stolpar vid stranden intill vattenlinjen.

Stolparna är minst 100 år gamla och utgör inget fäste för fundament till en ny brygga. Den nu befintliga bryggan är en enkel konstruktion med bryggfästen av järnrör och anlades för att möjliggöra för sopbåten att angöra land eftersophämtning vid öarna.

Den västra bryggan är en modern liten flytbrygga vars landkontakt är en metallspång. Det finns inga fundament. Den har fungerat som badbrygga för skolungdomarna som inte spenderade sommaren på skolan.

Den södra bryggan som omnämns SB i samrådshandlingarna har inget fundament i land. Den består av stolpar i vattnet som är rester av en 70 meter lång spång till ett hopptorn som uppförts av skolan, sannolikt på 1920-30-talet. Denna fanns kvar till slutet av 1950-talet. Spången var ingen bad- eller båtbygga.

De menar ett det är närmast bedrägligt att tala om renovering av gamla fundament och bryggor när det istället handlar om nybyggnation för helt nya ändamål och användningsområden.

Båthantering och byggande av badplats är två helt malplacerade verksamheter som förstört känsligt naturmiljöområde av riksintresse och som är klassat som tyst område.

- 28.24 I utredningsmaterialet står att riksantikvarieämbetet har fornminnesmärkt en brygga med ett hopptorn. I rapporten "Växt- och fågelliv..." uppges felaktigt att det så kallade bryggfundamentet är kulturminnesklassat enligt källan Fornsök. I Fornsök finns inget att läsa om brygga och hopptorn. Det enda som anges är en osäker placering av före detta ångbåtsbrygga.
- 28.25 I miljökonsekvensbeskrivningens sammanfattning står att inga negativa konsekvenser bedöms uppstå för stränder och vattenmiljö förutsatt att ingen byggnation, grävning eller muddring sker. De menar att det kommer medföra negativa konsekvenser att nyanlägga badplats och båthantering eftersom det inte finns några fundament eller bryggor att restaurera. I planbeskrivningen står att badplats och båthamn anläggs i Säbyholmsviken, i motsats till miljökonsekvensbeskrivningens rekommendation. Detta skulle innebära att inga hänsyn tas till naturvärden och riksintresse samt att inventeringar är undermåliga och bristfälliga. En båthamn och badstrand innebär en kraftig omstrukturering av strand- och bottenförhållanden. Det medför ett omfattande bad- och båtliv som är ett betydande ingrepp i faunans livsbetingelser.
- 28.26 Säbyholmsviken har klassats som ESKO av riksintresse. En utbyggnad enligt planen strider mot intentionerna för ESKO. Kommunens tidigare översiktsplan har angivit att "Säbyholmsvikens känsliga grunda bottenområden är viktiga för den biologiska mångfalden. Viken är extra känslig p.g.a att ersättningstiden för vattnet är lång då cirkulationen begränsas av det relativt smala inloppet mot Björköfjärden". De har svårt att föreställa sig ett olämpligare område avd gällande bad- och båtliv.

Kommentar

- 28.1 *Kommunens bedömning är att den föreslagna bebyggelsen är resultatet av en avvägning mellan önskan att tillföra nya bostäder med hög kvalité och att bevara en värdefull kulturmiljö.*
- 28.2 *Synpunkten noteras*
- 28.3 *Synpunkten noteras*
- 28.4 *Bedömningen är att Görvälnkilen inte påverkas negativt av planförslaget.*
- 28.5 *Planförslaget följer riktlinjerna i kommunens FÖP Landsbygd*
- 28.6 *Synpunkten noteras*
- 28.7 *Synpunkten noteras*
- 28.8 *Den trafik som nämns i synpunkten är i stora delar redan befintlig.*
- 28.9 *Synpunkten noteras*
- 28.10 *Synpunkten noteras*

- 28.11 *Synpunkten noteras*
- 28.12 *Synpunkten noteras*
- 28.13 *Synpunkten noteras*
- 28.14 *Påverkan på flora och fauna har utretts*
- 28.15 *Påverkan på flora och fauna har utretts*
- 28.16 *Synpunkten noteras*
- 28.17 *Synpunkten noteras*
- 28.18 *Synpunkten noteras*
- 28.19 *Se kommentar 25.7 och 25.8*
- 28.20 *I Säbyholmsviken finns redan idag båtplatser. Badplats och bryggor bedöms inte vara ett hinder för siktlinjer.*
- 28.21 *Synpunkten noteras*
- 28.22 *Synpunkten noteras*
- 28.23 *Ett ställningstagande om dispens från strandskydd är utvecklat i planhandlingarna.*
- 28.24 *Ställningstagandet i planen är inte påverkat av detta.*
- 28.25 *Byggande i vatten kräver att särskilt tillstånd söks.*
- 28.26 *Synpunkten noteras*

29 Privatperson 15 inkom 2019-01-07

- 29.1 Personen är kritisk mot planerna eftersom denne bor i området och vet hur fantastiskt det är att bo i Säbyholm. Denne tycker framför allt att planerna inte tar vara på den unika miljön för kommande generationer. Denne anser att kommunen borde besöka Sunnderdahlföreningens träffar och arrangemang för att få en uppfattning om områdets historia och tillkomst.
- 29.2 Personen anser att hjärtat i Säbyholm som planeras byggas genom att ta bort en stor del av äppellunden, ta bort fotbollsplanen och riva gamla mejeriet. Denne menar att det finns ett ekonomiskt och kommersiellt intresse i detta projekt som betyder mer än att bevara Säbyholms miljö.
- 29.3 Personen önskar att kommunen tar till sig kritiken, ser över planeringen och återkommer med ett nytt förslag som presenteras för boende. Det ligger i vår generation att vårda och ömma för miljön både här och globalt. Det är därför vårt ansvar att se till att miljöer som Säbyholms karaktär bevaras och vårdas på bästa sätt för kommande generationer.

Kommentar

- 29.1 *Synpunkten noteras*
- 29.2 *Synpunkten noteras*
- 29.3 *Planen har justerats sedan samrådet. Ambitionen är att skapa en god boendemiljö där kulturmiljön i området är en av dess kvalitéer.*

30 Privatperson 16 och 17 inkom 2019-01-07

- 30.1 Personerna har samma synpunkter som de framförda av privatpersoner i yttrande 28

Kommentar

30.1 *Se kommentarer för yttrande 28*

31 Privatperson 18 inkom 2019-01-07

- 31.1 Personen ser fram emot expansion och nya hus. Denne uppskattar de tydliga direktiven om att skydda insyn och att befintliga byggnader ska dominera i den historiska miljön.
- 31.2 De nya husen hamnar väldigt nära befintliga byggnader och påverkar livskvalitet och insyn till befintliga hus negativt. Insyn och inskränkning ökar avsevärt jämfört med idag om husen ”Lantliv” byggs. Sjöutsikten försämras och påverkar värde på flera lägenheter. Ökat avstånd och placering från Birka är att föredra för att bibehålla dagens sikt.
- 31.3 Att stora sociala ytor som skapar umgänge byggs bort är negativt. Tex fotbollsplanen skapar en god bykänsla och umgänge, en plats att umgås.
- 31.4 ”Lantliv” bör planeras om eftersom den inskränker en stor del av ”Birka” och dess boende. Det bör i stället vara enplanshus med glesare mellanrum och större avstånd till befintliga byggnader som inte skymmer dagens utsikt samt öppenhet med solläge.

Kommentar

- 31.1 *Synpunkten noteras*
- 31.2 *Justeringar av den tillkommande bebyggelsen har gjorts sedan samrådet. Ambitionen är att tillkommande bebyggelse ska ha så lite påverkan på befintlig bebyggelse som möjligt.*
- 31.3 *Se tidigare kommentarer. Ytan kommer ersättas på annan plats.*
- 31.4 *Se kommentar 31.2*

32 Privatperson 19 inkom 2019-01-07

Bostadsrättsföreningen Säbyholm 5. Har ansökt om lantmäteriförrättning avseende officialservitut för föreningens parkeringsplatser. Föreningen planerar att investera i laddstolpar för elbilar, och vill därför säkerställa att de aktuella parkeringsplatserna inte tillfaller gemensamhetsanläggningen. De vill att någon form av nyttjanderätt/servitut upprättas för föreningen. Att installera laddstolpar är en stor kostnad, och då de aktuella parkeringarna har tilldelats föreningen av markägaren (Säbyholm Fastigheter AB) ser de inte att detta ska medföra något problem för detaljplanen. Inga andra föreningar eller fastigheter använder idag dessa parkeringar, och de är dessutom de enda parkeringsmöjligheter som finns för föreningens medlemmar. Bygglov för fastigheten Säbyholm 5:44 är villkorat med att de parkeringsplatser som finns i direkt anslutning till fastigheten ska tillfalla denna. De kan därför inte ingå i gemensamhetsanläggningen.

Kommentar

- 32.1 *Frågan bör utredas i lantmäteriförrättning. Gällande servitut redovisas i fastighetsförteckning.*

33 Privatperson 20 inkom 2019-01-07

- 33.1 Personen har redan i tidigare skede påpekat på konflikten mellan bebyggelse och naturområden.
- 33.2 Denne menar att planerna inte har tagit hänsyn till den ökade ljudpåverkan som ett bostadsområde medför. Ljud från bilar, människor och maskiner mm kommer att generera en betydande störning för de tysta naturområdena. Därför bör hela kvarteret mellan Rösaring och husen c,f och g tas bort ur planen.

- 33.3 I miljökonsekvensbeskrivningen påpekas att det inte går att uppfylla målet att undvika att ta åkermark för bebyggelse. Personen menar att det går att undvika genom att avstå från bebyggelsen nedanför Birka och Skoga.
- 33.4 Många förtättningsprojekt idag missar att se till områdets helhet och den historia som det berättar. Man ser till byggnaderna och glömmar ytorna mellan dessa. Dessa ytor har ofta ett eget kulturhistoriskt värde. De befintliga husen har varit spridda utifrån en tanke, arkitektoniskt och praktiskt. På den tiden då Säbyholm växte fram ville man ge möjlighet till egna odlingar, därför placerades husen glest. Förtätningarna kommer att dölja dessa och andra tankar från den tiden.
- 33.5 När det gäller strandskyddet är det viktigt att kommunen genomför detta så att området ska vara tillgängligt för allmänheten i framtiden, inte bara för boende i Säbyholm. Personen vill inte se vägbommar, inhägnader och skyltar om privat område som förhindrar allmänhetens möjligheter att komma fram till stranden. Det är viktigt att säkerställa det på ett sätt så att inte avtal kan sägas upp eller liknande. Kommunen bör göra en överenskommelse med ägarna och skapa en samfällighet med kommunen som delägare för att garantera att området inte hägnas in.
- 33.6 Personen förordar en halvering av planerad bebyggelse i Säbyholmsområdet. Området ovanför Torpa bör inte byggas med hänsyn till naturområden. Kvarteren nedanför Skoga och Birka bör inte byggas med hänsyn till åkermarken. De hus som planeras nära befintlig bebyggelse bör också strykas för att bevara områdets äldre karaktär. Detta skulle leda till mindre trafik i området och en halvering av ljuden som bostadsområdet genererar.

Kommentar

- 33.1 *Synpunkten noteras*
- 33.2 *Kommunens bedömning är att tillskottet av bostäder är väl avvägt.*
- 33.3 *Endast en mindre del av åkermarken kommer att tas i anspråk för bebyggelse.*
- 33.4 *Se kommentar 33.2*
- 33.5 *Området föreslås ges kommunalt huvudmannaskap.*
- 33.6 *Synpunkten noteras*

34 Privatpersoner 21 och 22 inkom 2019-01-08

- 34.1 De har samma synpunkter som privatpersoner yttrande 28

Kommentar

- 34.1 *Se kommentarer för yttrande 28*

35 Privatperson 23 inkom 2019-01-09

- 35.1 Motsäger sig en byggnation av en parkvillan vid Hagahuset. Huset skulle förstöra utsikten från dennes enda uteplats. Villan skulle skymma en mycket stor del av utsikten eftersom den höjdmässigt skulle hamna mitt i blickfånget. Huset är närmare än Hagas förråd. Dessutom skulle utsikten förstöras av en parkeringsplats framför huset. Idag är det en fin skog att njuta av.
- 35.2 Det har uttryckts en vilja att inte förtäta området i onödan. Placeringen av parkvillan är en onödig förtätning av området äldsta del, där många av husen är byggda kring 1910.
- 35.3 Att förtätning sker vid fotbollsplanen och vid växthusen är tråkigt men acceptabelt om husens utseende smälter väl in med resten av området.
- 35.4 Om parkvillan ändå byggs är önskemålet att utseendet påminner om Bodahuset så att det smälter in samt att det är ett mindre hus som balanserar i proportion till Haga. Det måste kännas som om huset alltid stått där i mer än 100 år.

- 35.5 En önskvärd placering av parkvillan är närmare Bodahuset. Där kan man bygga en större gemensam parkeringsplats där den nuvarande parkeringen finns. En mindre vändplan kan placeras på parkvillans gavel. Huset blir då placerat norr om Boda. Detta skulle bli mindre störande för de som bor där eftersom de har sina uteplatser i söderläge på andra sidan. Då skulle det också bli mindre störning av biltrafik kring Haga.

Kommentar

- 35.1 *Placeringen av bebyggelsen och tillfarten har justerats*
- 35.2 *Synpunkten noteras*
- 35.3 *Synpunkten noteras*
- 35.4 *Bestämmelser finns i planen som syftar till att gestaltningen av tillkommande bebyggelse ska harmoniera med den befintliga.*
- 35.5 *Se kommentar 35.1*

36 Privatperson 24 inkom 2019-01-10

- 36.1 Personen tycker att planerna verkar bryta kraftigt mot tidigare bebyggelse och att det kommer påverka och förstöra Säbyholms unika karaktär.
- 36.2 Genomförandet av bygget och dess konsekvenser kommer att ge svår miljöpåverkan genom ökat buller och trafik.
- 36.3 Den öppna ytan på fotbollsplanen byggs bort. Det är en naturlig träffpunkt för lek och picknick för människorna i Säbyholm.
- 36.4 Personen tycker inte att det känns bra att bygga i denna fina, unika miljö. Den borde bevaras för kommande generationer. Det finns gården runt om som borde kunna användas i stället.

Kommentar

- 36.1 *Synpunkten noteras*
- 36.2 *Synpunkten noteras*
- 36.3 *Planen kommer att ersättas. Se tidigare kommentarer*
- 36.4 *Synpunkten noteras*

Resultat av samrådet

Ändringar i planförslaget

Följande revideringar har gjorts i detaljplaneförslaget efter samrådet:

- Ett förtydligande kring hur lägenhetsfördelningen ska se ut i den tillkommande bebyggelsen har gjorts.
- Mindre justeringar i placeringen av ny bebyggelse har gjorts.
- Mötet mellan bebyggelsen i den sydöstra delen och det öppna landskapet har förtydligats med illustrationer.
- Nya utredningar har tagits fram/reviderats för att undersöka dagvattenhantering, riskfrågor, geoteknik, skyfall och markföroreningar. Där så har krävts har det följts upp med planbestämmelser.

- Ställningstaganden kring strandskydd har förtydligats. Udden vid Säbyholmsviken föreslås tas över av kommunen.
- Motiveringen till enskilt huvudmannaskap och de ekonomiska konsekvenserna av detta har förtydligats.
- Planbestämmelser har justerats/förtydligats och nya har införts. Dessa gäller bland annat rivningsskydd, varsamhet vid byggtiden, förtydliganden av riskfrågor, och förtydliganden av uppdelning av byggrätter för tillkommande fastigheter.
- Trafiksituationen har förtydligats och placering av parkeringsplatser har justerats. Dragningen av vägar har justerats.
- Området föreslås anslutas till kommunalt VA.

Utöver ovan nämnda revideringar har mindre redaktionella ändringar tillkommit.

Följande remissinstanser, fastighetsägare, föreningar och privatpersoner har under samråd eller granskning framfört synpunkter som inte tillgodosetts:

Yttrande: 23, 26, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36

Underlagsmaterial

- Kopior av inkomna yttranden under samrådet.
-

Materialet går att beställa från kommunens Planavdelning.

Upprättad 2021-10-13 av

Planavdelningen

Henric Carlson

Planchef

Andréas Silander

Projektledare exploatering



Enheten för planfrågor
Annika Holmqvist

Datum
2019-02-25

Beteckning
402-50949-2018

Upplands-Bro kommun
Kommunstyrelsen
196 81 Kungsängen

kommunstyrelsen@upplands-bro.se
Ert ärendenr: KS 15/0282 (2013-000519)

Detaljplan för Säbyholm (del av Säbyholm 5:1 m. fl.) i Upplands-Bro kommun

Upplands-Bro kommun har översänt förslag till detaljplan, upprättat i november 2018, till Länsstyrelsen för samråd.

Planen syftar till att möjliggöra en utveckling av det tidigare naturbruksgymnasieområdet i Säbyholm till ett bostadsområde med inslag av verksamheter. På udden i Säbyholmsviken planeras också ett rekreationsområde med badplats, bryggor och småbåtshamn. Befintliga elevhem och en skolbyggnad har redan byggts om till ca 60 bostadsrättslägenheter. Detaljplanen möjliggör att befintlig huvudbyggnad byggs om till kontor och bostäder samt att ca 90 nya småhus tillkommer. Sammanlagt bedöms ca 150 bostäder inrymmas i planområdet. Kommunens avsikt är att bibehålla parkkaraktären i området.

Planförslaget har föregåtts av ett programsamråd under 2014. Länsstyrelsen yttrade sig över programmet den 22 december 2014 (ärende 402-31105-2014) och framförde då den samlade bedömningen att föreslagen utbyggnad enligt programmet kan medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljön och även leda till en olämplig bebyggelse med hänsyn till riksintresset för Mälaren med öar och strandområden. Vidare framförde Länsstyrelsen att det saknades en översiktlig lämplighetsbedömning av en utbyggnad i området med hänsyn till att programförslaget inte har stöd i översiktsplanen. Länsstyrelsen framförde också att kommunen behövde titta vidare på förutsättningarna för en utbyggnad med hänsyn till dagvattenhantering, vattenskyddsområde och risker med etablerad bryggeriverksamhet samt geoteknik.

I samband med programsamrådet har Länsstyrelsen också yttrat sig över kommunens behovsbedömning. Länsstyrelsen delade kommunens uppfattning att detaljplanens genomförande kan antas medför en betydande miljöpåverkan.

Detaljplaneförslaget är upprättat med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och en miljökonsekvensbeskrivning har bifogats samrådsförslaget.

Av 5 kap. 14 § PBL följer att länsstyrelsen under samrådet särskilt ska
- ta till vara och samordna statens intressen,

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2019-02-25

Beteckning
402-50949-2018

- verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
- verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL samt i övrigt ge råd om tillämpningen av PBL om det behövs från allmän synpunkt.

Länsstyrelsen har i sin roll att samordna statens intressen tagit del av synpunkter från Trafikverket daterat den 7 januari 2019. Länsstyrelsen har även tagit del av synpunkter från Lantmäteriet, daterat den 11 december 2018.

Sammanfattande bedömning

Kommunen behöver komplettera och revidera planförslaget med avseende på risk med hänsyn till gasoltank och gasoltransporter inom planområdet, geoteknik, översvämning till följd av skyfall samt förorenad mark.

Länsstyrelsen har också synpunkter på planförslaget med avseende på fornlämningar och strandskydd.

Vidare saknar Länsstyrelsen fortfarande den översiktliga lämplighetsbedömning av en bebyggelseutveckling i området, i relation till utvecklingen av södra Bro och till närliggande utrednings- och omvandlings-/förtätningsoverområden, som påtalades i programskedet.

Förutsatt att kommunen tar hänsyn till Länsstyrelsens synpunkter nedan bedömer dock Länsstyrelsen att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Översiktligt sammanhang

Under programsamrådet påtalade Länsstyrelsen att den föreslagna utbyggnaden i Säbyholm inte har stöd i kommunens översiktsplan 2010 där området är utpekad som ”grönkil efter föreslagen tätortsutveckling”. Länsstyrelsen konstaterade att det i programmet saknades en översiktlig lämplighetsbedömning och att underlaget i programmet inte var tillräckligt för att bedöma hur förslaget förhåller sig till en lämplig bebyggelseutveckling i denna del av kommunen.

Kommunen har sedan programmet färdigställt den fördjupade översiktsplanen för landsbygden, Landsbygdsplan FÖP 2016. I denna är Säbyholm utpekad som en landsbygds kärna för de sydvästra kommundelarna och ska innefatta bebyggelse och service samt fylla viktiga samhällsfunktioner för landsbygdsdelarna runt omkring (t ex förskola, grundskola, idrottsplats, samlingslokal, bostäder och icke störande verksamheter). Inte heller i FÖP:en gör dock kommunen någon översiktlig lämplighetsbedömning över föreslagen bebyggelseutveckling på landsbygden.

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2019-02-25

Beteckning
402-50949-2018

Landsbygdskärnan Säbyholm har vidare inget stöd i RUFSS 2050, i vilken området ingår i en utpekad grön värdekärna i en grön kil (Görvälnkilen) och även är ett utpekad så kallat tyst område. Länsstyrelsens anser att de förhållningssätt till markanvändning och lokalisering av bebyggelse som redovisas i RUFSS:en är en viktig utgångspunkt för bedömningen av bebyggelsestruktur som mellankommunal fråga. I RUFSS:en anges gällande storstadsnära landsbygd att det är viktigt att ny bebyggelse, samhällsservice och kollektivtrafiknoder lokaliseras i strategiska lägen. I RUFSS:en har sådana strategiska landsbygdsnoder och serviceorter identifierats. Säbyholm utgör inte en av dessa.

Planområdet är idag inte särskilt tillgängligt med avsaknad av bl a cykelvägar och låg turtäthet för kollektivtrafik. Trafikverket framhåller i sitt yttrande över planen att en exploatering med utökade byggrätter i det aktuella läget riskerar att medföra ökad biltrafik och ökat bilberoende snarare än att, som kommunen anger i planbeskrivningen, bidra till ökat underlag för kollektivtrafikresande. För att uppnå det övergripande målet om en långsiktigt hållbar utveckling i regionen anser Länsstyrelsen att det är angeläget att begränsa bebyggelseutveckling i områden som inte ligger i goda kollektivtrafiklägen. Länsstyrelsen har svårt att se att det finns förutsättningar att skapa en god tillgänglighet med kollektivtrafik i området.

Säbyholm utgör också ett sådant tyst område som även enligt kommunens nya planeringsinriktning i FÖP 2016 bör undantas från ny bebyggelse.

Mot bakgrund av ovanstående konstaterar Länsstyrelsen att synpunkterna från programskedet med hänsyn till översiktligt sammanhang och bedömning av lämplig bebyggelseutveckling i området söder om tätorten Bro kvarstår.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Riksintresse**Riksintresse för kulturmiljövård**

Planförslaget berör område av riksintresse för kulturmiljövården, benämnt Låssa (AB 34). Riksintresseområdet utgörs av ett agrart präglad landskap som kan förmedla en äldre centralbygd med förhistoriska anor. Fornlämningsmiljöerna är viktiga beståndsdelar för att förstå områdets tidiga betydelse, med kultplatsen Rösaring som ett centralt inslag. Det sammanhängande landskapet, företrädesvis i de lägre landskapspartierna väster om kyrkan, uttrycker en historisk herrgårdsbygd. Medeltida Låssa kyrka, med sin tidigare roll som patronatskyrka för en av de stora gårdarna, förstärker bilden av centralbygdens långa kontinuitet.

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2019-02-25

Beteckning
402-50949-2018

Godset Säbyholms centrala delar mellan kyrkan och ekonomigården har sedan tidigt 1900-tal präglats av en större skolanläggning, ursprungligen Sunnerdahls hemskola, senare naturbruksskola. Denna bebyggelse, som har betydande kulturhistoriska egenvärden, ingår dock inte i riksintresseberättelsen och har därmed inte pekats ut som värdebärande uttryck för riksintresset. Planens utbyggnadsförslag berör i första hand denna kulturmiljö som är av lokalt intresse för kommunen.

Länsstyrelsen hade i programskedet synpunkter på föreslagen bebyggelse i det öppna odlingslandskapet sydost om skolbebyggelsen, ett avgränsat landskapsrum invid Säbyholms tidigare ladugårdsbacke som utgör en entré till området. Utbyggnadsförslaget, som i det remitterade programmet tog i anspråk i princip hela detta gärde, har i samrådsförslaget minskats ner betydligt och placerats högre upp i anslutning till skolområdet. En mindre del av det öppna fältet föreslås fortfarande bebyggas, men det håller sig uppdraget innanför utskjutande impediment, varmed förslaget sammantaget förbättrats betydligt från riksintressesynpunkt. Husen längst fram får en våning för att följas av tvåvåningsbyggnader, vilket leder till en avtrappning. Men det uppstår en tätare och mer sammanhängande bebyggelsefront än idag mot gärdet, vilket leder till en visuell påverkan på detta landskapsrum. Upplevelsen av denna del av riksintresset bedöms alltså skadas men förståelsen av gärdet kommer i huvudsak kvarstå då största delen av de öppna ytorna inte bebyggs.

Med tanke på detta och att det mycket större sammanhängande landskapet väster om kyrkan och upp mot Rösaring förblir oförändrat bedöms inte riksintresset påtagligt skadas. En fråga som dock tydligare bör redovisas är hur denna frontbebyggelse ansluts mot befintliga marknivåer. I det släta, svagt böljande landskapet kan en terrassering med skarpa slänter mot gärdet förstärka den negativa effekten på upplevelsen av landskapsbilden.

Se i övrigt under Rådgivande synpunkter – Kulturmiljövård.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)**MKN för vatten och dagvattenhantering**

Kommunen behöver, utöver berörd recipient, även beskriva påverkan på den närmaste vattenförekomsten nedströms som berörs av detaljplanen, och ange dess ekologiska och kemiska status samt MKN. Länsstyrelsen önskar vidare att kommunens redogörelse för dagvattenhantering förhåller sig till MKN och inte till riktvärden.

Baserat på nuvarande underlag bedömer Länsstyrelsen att MKN för vatten inte äventyras av detaljplanens genomförande. För att dagvattenanläggningarna dock ska bibehålla sin kapacitet, och därmed bidra till att nå eller bibehålla status enligt MKN, krävs regelbunden skötsel. Eftersom detaljplanen avses att genomföras med enskilt huvudmannaskap anser Länsstyrelsen att dagvattenhanteringsens utformning och drift över tid behöver klargöras av kommunen och befästas i avtal. De åtgärder/anläggningar som behövs för dagvattenhanteringen behöver också

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2019-02-25

Beteckning
402-50949-2018

säkerställas med planbestämmelser i plankartan så att krav kan ställas på enskild huvudman utifrån plankartan.

Strandskydd

Det är i planhandlingarna otydligt om kommunens avsikt är att upphäva strandskyddet i detaljplanen eller om planerade åtgärder inom strandskyddat område ska prövas med strandskyddsdispens. Det finns ingen administrativ bestämmelse som upphäver strandskyddet inom planområdet men i planbeskrivningen anger kommunen ändå på vissa ställen att strandskyddet föreslås upphävas. Det är endast udden i södra delen av detaljplaneområdet som berörs av strandskydd. På udden planerar kommunen ett rekreationsområde med badplats och bryggor med båtplats för närområdet.

Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att strandskyddet ligger kvar inom planområdet då berörda områden utgör allmän plats (främst Natur) och vattenområde. Både udden och vattenområdet är allemansrättsligt tillgängliga och har höga naturvärden. Planområdet ingår också i riksintresset enligt 4 kap 1-2 §§ miljöbalken för Mälaren med öar och strandområden. Säbyholmsviken är dessutom ett utsett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO-område). Området har sålunda stor betydelse för strandskyddets syften.

Länsstyrelsen bedömer vidare att det kan bli svårt att tillämpa något av de särskilda skäl som krävs för att medge dispens för planerade åtgärder på udden. Kommunen anger i planbeskrivningen att marken historiskt har varit ianspråktagen och att bryggor och strand ska restaureras. För att kunna hävda att marken är ianspråktagen som särskilt skäl för dispens, måste marken dock ha varit *kontinuerligt* ianspråktagen av bryggor och sandstrand. Det räcker inte med att det en gång i tiden funnits bryggor eller strand, utan dessa anläggningar måste finnas kvar på platsen. Kvarvarande pålar i vattnet innebär inte att platsen kan anses vara ianspråktagen av bryggor. Att anlägga en större småbåtsbrygga och en konstgjord sandstrand innebär vidare ett stort ingrepp i vatten- och strandmiljön med negativa konsekvenser för växt- och djurliv.

Kommunen anger att anläggandet av bryggor och sandstrand kommer att öka de rekreativa värdena i området. Bryggor, båtplatser och strand kan emellertid vara faktorer som påverkar allemansrätten negativt då det kan bli konflikter mellan de som bor i området, som anser sig ha exklusiv rätt till bryggan/stranden, och det rörliga friluftslivet. En sådan konflikt är mer trolig om den allmänna platsen har enskilt huvudmannaskap och sköts av t ex en gemensamhetsanläggning bestående av fastighetsägare inom planområdet.

Länsstyrelsen vill poängtera att utgångspunkten i strandskyddsbestämmelserna är att bebyggelse, anläggningar och andra liknande åtgärder är förbjudna inom strandskyddat område och att det är det faktum att stränderna är obebyggda som gör att de är tillgängliga för allmänheten i och med allemansrätten. I det fall bebyggelse och anläggningar redan är befintliga inom strandskyddsområden så ska utgångspunkten vara att ytterligare bebyggelse eller anläggningar inte bör förekomma.

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2019-02-25

Beteckning
402-50949-2018

Om behov av fler båtplatser inom kommunen är stort bör kommunen i första hand planera för att utöka de småbåtsbryggor som redan finns i kommunen. Om båtplatser ändå föreslås tillkomma inom planområdet behöver kommunen klargöra vilket behov som ska tillgodoses, hur stort det är samt varför det inte kan tillgodoses utanför området.

Kommunen anger att i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för landsbygden är aktuellt område redovisat som ett LIS-område. I Länsstyrelsens granskningsyttrande över FÖP:en framkommer att Länsstyrelsen inte anser att det finns motiv till att redovisa LIS-områden i närheten av tätorterna Bro och Kungsängen. När det gäller LIS-områden i närheten av tätorter eller vid Mälaren krävs att området endast har liten betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. Med tanke på de speciella förhållanden som råder i en storstadsregion som Stockholm, med ett starkt bebyggelsestryck och stor efterfrågan på regionens stränder, anser Länsstyrelsen att det endast undantagsvis kan vara tillämpligt med lättnader vad gäller strandskyddet baserat på behovet av landsbygdsutveckling. Länsstyrelsens bedömning är att detta behov inte finns i närheten av tätorten Bro.

Hälsa och säkerhet

Risk med hänsyn till gasoltank och gasoltransporter

Ett mikrobryggeri för ölproduktion finns etablerat inom planområdet. Mikrobryggeriet har en gasoltank installerad i marken som fylls på via tankfordon två gånger per kvartal. Kommunen har inte gjort någon redogörelse för risker med hänsyn till gasoltanken i planbeskrivningen. En sådan redogörelse finns dock i miljökonsekvensbeskrivningen, och baseras på ett brandtekniskt utlåtande från Brandkonsulten AB (2015-10-28). I det brandtekniska utlåtandet jämförs endast avståndet mellan närmast planerad husfasad och gasoltanken respektive tankfordonets slanganslutningspunkt med de rekommenderade avstånden enligt sprängämnesinspektionens föreskrifter i SÄIFS 2000:4. Länsstyrelsen anser inte att detta utgör en tillräcklig utredning av riskerna med hänsyn till gasoltanken och transportererna.

Kommunen behöver komplettera med en redovisning av var gasoltransporterna kommer att gå samt även göra en bedömning av risken med transportererna i relation till planerad bebyggelse och antalet påverkade människor. Kommunen behöver också redogöra för hur riskerna vid själva lossningen av gasol ska minimeras, särskilt som avståndet från tankfordonets anslutningspunkt till närmaste planerad husfasad är mindre än det rekommenderade skyddsavståndet på 25 meter.

Kommunen bör också i bedömningen beakta att bryggeriverksamheten kan komma att utökas i framtiden, vilket kan påverka nödvändiga skyddsavstånd och åtgärder. Markanvändningen och bebyggelsen behöver utformas för att minimera riskerna med gasoltransporterna och tanken.

Geoteknik

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2019-02-25

Beteckning
402-50949-2018

Kommunen gör ingen bedömning av planförslagets lämplighet med avseende på geotekniska förutsättningar inom området. Kommunen antar att normal grundläggning kan användas, men planerar ändå för kompletterande grundundersökningar i samband med bygglov. Gällande skredrisken anger kommunen att inga upplagda fyllningsmassor finns i området och att de nya husens höjdsättning ska anpassas till befintliga marknivåer så att eventuell skredrisk elimineras.

Länsstyrelsen konstaterar att planområdet är kuperat med slänter i öst och väst. Slänter finns även inom den platå där huvuddelen av bebyggelsen föreslås. En stor del av marken består av lera och berg, men inom området finns även sandig morän och postglacial finsand. I östra delen av planområdet finns ett aktsamhetsområde för skred. Bebyggelse planeras både på partier med lera och i anslutning till slänter. Beroende på områdets topografiska förhållanden kan det finnas skredrisk i lerjordar som överlagrar friktionsjordlager som bildar slutna grundvattenmagasin. Om det råder artesiskt vattentryck i grundvattnet och planområdet delvis ligger i en sluttning är risken för skred ännu mer påtaglig.

Länsstyrelsen anser att kompletterande geotekniska undersökningar, som klargör markens lämplighet för planerad bebyggelse, behöver tas fram inom planprocessen och inte först i projekteringskedet. Till nästa skede behöver kommunen säkerställa att markanvändningen är lämplig med hänsyn till de geotekniska säkerhetsaspekterna och att lämplig grundläggning går att genomföra för planerad bebyggelse samt att eventuella förstärkningsåtgärder kan utföras. Eventuella restriktioner ska skrivas in som planbestämmelser.

Vid bedömningen av markens lämplighet behöver kommunen också beakta att de geotekniska egenskaperna kan komma att ändras i ett framtida blötare och varmare klimat.

Hantering av skyfall

Vid planering av ny bebyggelse behöver kommunen studera vad som händer med vattenflöden vid ett skyfall, dvs ett klimatanpassat 100-årsregn. En sådan analys saknas helt i planhandlingarna. I dagvattenutredningen (Cowi, 2015-09-14) framkommer dock att föreslagna dagvattenanläggningar kommer att bli överbelastade vid extrema regn och att det är viktigt att höjdsättningen inom planområdet är gjord så att dagvatten kan avrinna ytligt utan att skada planerad bebyggelse. Instängda områden får inte skapas och anslutande gator ska ligga lägre än planerad bebyggelse.

Länsstyrelsen anser att kommunen till nästa skede behöver utreda hur området påverkas av ett 100-årsregn med klimatafaktor. De åtgärder som krävs för att hantera en eventuell översvänningsrisk ska regleras med planbestämmelser.

Förorenad mark

I Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden, EBH-stödet, finns två objekt registrerade inom planområdet. Dessa har nämnts av kommunen i

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2019-02-25

Beteckning
402-50949-2018

planhandlingarna. Det kan dock ha funnits andra miljöfarliga verksamheter på platsen som inte Länsstyrelsen har någon kännedom om.

Enligt den utredning kommunen tagit fram år 2015, "*Översiktlig miljöteknisk markundersökning på f.d. Lantbruksgymnasiet, Säbyholm*" (COWI, 2015-11-24), saknas det svenska riktvärden för DDT, DDD och DDE. Idag har Naturvårdsverket generella riktvärden för dessa ämnen.

I nämnda utredning anges att ytterligare provtagning behöver göras under ett av växthusen inom planområdet (VH1 i bilaga A till utredningen) pga att marken blockerats av ett betonggolv som omöjliggjort provtagning. Länsstyrelsen anser att denna provtagning behöver genomföras till nästa skede i planprocessen. En bedömning av markens lämplighet för planerat ändamål med hänsyn till provresultaten behöver också framgå i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen vill även upplysa om att område/provpunkt VH3 i bilaga A till COWIs utredning överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Även denna provpunkt behöver undersökas vidare för bedömning av områdets lämplighet för planerat ändamål.

Kommunen behöver beakta att särskild hänsyn ska iakttas vid planering för verksamhet som skolor, förskolor och lektytor då barn är känsligare för exponering av föroreningar.

Förorenade områden där spridningsförutsättningarna kan förändras av extrem nederbörd på grund av klimatförändringar behöver också uppmärksammas. Detta på grund av att det kan leda till en ökad grund- och ytvattennivå som kan medföra ökad utlakning av föroreningar.

Rådgivande synpunkter

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripande-grunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt. Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras.

Kulturmiljövård

Skolanläggningen är en utpekad kulturmiljö i kommunens kulturmiljöprogram. Skolan uppfördes på 1910-talet och består av en för miljön omsorgsfullt anpassad bebyggelse i tidens nationalromantiska stil av arkitekterna Ivar Tengbom och Sigge Cronstedt. Länsstyrelsen konstaterar att byggnaderna håller hög klass från arkitekturhistorisk synvinkel. Den nya bebyggelsen kommer dock påverka upplevelsen och förståelsen av skolområdet och de enskilda byggnaderna. Men grupperna av bland annat äldre elevhem och det stora skolhuset med park får ändå en ganska fristående roll med bevarad park- och naturmark närmast husen. Med tanke på de enskilda husens höga värden ställer Länsstyrelsen sig frågande till att husen inte har rivningsskyddats i detaljplanen, som nu föreslås omfattas av endast

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2019-02-25

Beteckning
402-50949-2018

varsamhetsbestämmelser. Länsstyrelsen kan konstatera att flera byggnader, inte minst skolhuset, har sådana kulturhistoriska värden att rivningsskydd är motiverat.

Övriga synpunkter/frågor av betydelse för planens genomförbarhetFornlämningar

Det så kallade "Trädgårdskvarteret" är planerat mycket nära det gravfält som ligger i planens norra del, RAÄ Låssa 64:1. Då gravfältet inte avgränsats mer än okulärt kan det krävas kompletterande undersökning i form av avgränsande förundersökning i enlighet med Länsstyrelsens meddelande efter den arkeologiska utredningen, daterat 2014-10-29. Alternativt kan länsstyrelsen ställa krav på skyddsåtgärder i samband med byggskedet. Det kan exempelvis gälla krav på stängsling av gravfältet för att det inte ska komma till skada vid markåtgärder. Fortsatt samråd med Länsstyrelsens enhet för kulturmiljö krävs, vad gäller fornlämningen, om inte byggnation (bostäder) i gravfältets södra del kan justeras för att minimera påverkan på fornlämningsområdet.

Länsstyrelsen vill också påpeka att gravfältets utbredning inte justerats i MKB:n och att dess kartor vad gäller fornlämningsinformationen därför är inaktuell. En okulär kartering av gravfältet gjordes 2015 där en justering av ytan gjorts (den rätta ytan syns i plankartan).

Huvudmannaskap

Kommunen har inte redovisat några särskilda skäl till varför planområdet ska ha enskilt huvudmannaskap. Enligt PBL är huvudregeln att kommunen ska vara huvudman för allmän plats. I planbeskrivningen ska det tydligt framgå vilka avvägningar som gjorts gällande huvudmannaskapet samt vad huvudmannaskapet innebär för dem som blir berörda. I beslutet om den allmänna platsen ska ha kommunalt eller enskilt huvudmannaskap bör kommunen beakta i vilken omfattning allmänheten utnyttjar den allmänna platsen eller anläggningar som finns på den. Om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen uppger att syftet med planläggningen är att möjliggöra en framtida utveckling av Säbyholmsområdet och att målsättningen är att skapa en nod i kommunen. Säbyholm ska enligt FÖP 2016 bli en landsbygds kärna och innehålla viktiga samhällsfunktioner för landsbygdsdelarna runt omkring. Planområdets unika park- och landskapskvaliteter samt höga naturvärden ska även tillvaratas, utvecklas och tillgängliggöras för allmänheten. Vidare planerar kommunen att anlägga både en ny badplats samt bryggor med båtplatser som ska vara tillgängliga för allmänheten. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ovanstående att det är lämpligt med kommunalt huvudmannaskap inom planområdet.

Vid enskilt huvudmannaskap ligger ansvaret för allmän plats och dess iordningsställande på fastighetsägarna gemensamt. Till skillnad från vad som gäller för kommunalt huvudmannaskap finns det inte något krav om att de allmänna platserna med enskilt huvudmannaskap ska ordnas efter hand som detaljplanen förverkligas. Därför måste det finnas ett visst intresse från

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2019-02-25

Beteckning
402-50949-2018

fastighetsägarna att genomföra planen för att enskilt huvudmannaskap ska kunna fungera. Med enskilt huvudmannaskap är det osäkert om kommunens syfte och ambitioner med Säbyholm kommer att realiseras. Länsstyrelsen bedömer också att det i detta fall kan bli svårt för en gemensamhetsanläggning att t ex sköta naturområdena inom planområdet på ett sådant sätt att de höga naturvärdena inom området bibehålls och främjas. Det framkommer även av lantmäteriets yttrande över detaljplanen att det inte är självklart att en gemensamhetsanläggning kan bildas i enlighet med det syfte som kommunen har redovisat i planbeskrivningen gällande de allmänna ytorna inom området.

Formalia – planbeskrivning och planbestämmelser

Kommunen anger med planbestämmelse att en gemensamhetsanläggning ska vara huvudman för allmän plats. Någon sådan specificering om vem eller vilka som ska ha ansvaret går inte att göra enligt PBL. Kommunen kan endast ange om det ska vara kommunalt eller enskilt huvudmannaskap.

Kommunen anger vidare med planbestämmelse att ”skötselplan skall upprättas för naturmarken inom området”. En sådan bestämmelse är inte en lämplig och har inget stöd i PBL. Kommunen kan dock bestämma hur de allmänna platserna inom planområdet ska användas och utformas.

Flera planbestämmelser är utformade som ”skall så långt möjligt...” Dessa är olämpliga och uppfyller inte PBL:s tydlighetskrav.

Prickad mark på plankartan behöver ses över.

Under avsnittet ”Strandskyddsdispens” i planbeskrivningen uppger kommunen felaktigt att det finns kvartersmark på udden inom planområdet. Hela udden utgörs av allmän plats enligt planbestämmelserna.

Beslut i detta ärende har fattats och godkänts digitalt av tillförordnad planchef Lisa Palmér. Planhandläggare Annika Holmqvist har varit föredragande.