



Datum	Vår beteckning
2022-05-13	KS 15/0282

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Säbyholm (Säbyholm 5:45 m.fl.)
Bro, Upplands-Bro kommun

nr 1505

Innehållsförteckning

Bakgrund till detaljplanarbetet.....	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet har bedrivits.....	3
Hur granskningen har bedrivits	3
Inkomna synpunkter, lista.....	4
Inkomna synpunkter med kommentarer	7
Statliga myndigheter.....	7
Kommunala nämnder	15
Övriga remissinstanser	19
Fastighetsägare	25
Privatpersoner och övriga.....	72
Resultat av granskningen	85
Underlagsmaterial.....	88

Bilaga 1 (Länsstyrelsens synpunkter på 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. Planen handläggs enligt utökat förfarande enligt plan-och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Planens syfte och huvuddrag

Bakgrund

Bro samhälle växer och det sker i huvudsakligen söderut mot Mälaren. Bro har ett strategiskt läge centralt i Mälarenregionen med goda kollektiva förbindelser. Utbyggnad mot Mälaren ger Bro en bättre kontakt med vattnet.

Planområdet Säbyholm är beläget utanför tätorten, cirka fyra kilometer sydväst om Bro centrum. Området ligger cirka 300 – 500 meter från Mälaren och till Rösaringsåsen är det mellan en och två kilometer. Inom planområdet låg tidigare ett naturbruksgymnasium, med elevhem och verksamhetslokaler, vilket flyttade våren 2013.

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

Befintliga elevhemsbyggnader, småhus, skolbyggnader, verksamhetsbyggnader står på avstyckade fastigheter inom planområdet. Elevhemsbyggnaderna är ombyggda till cirka 60 bostadsrättslägenheter under 2014 - 2017. Den befintliga huvudbyggnaden har också byggts om till att inrymma bostäder. En verksamhetslokal har byggts om till ett mikrobryggeri. På bollplanen i centrala delen av området har en förskola etablerats med tillfälligt bygglov.

Huvuddrag

En utveckling av 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. Skyddsvärda parkdelar och träd avses att bevaras.

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. Fyra större så kallade "Lundenhus" planeras inne i parkmiljön. 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.

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

Planens syfte

Syftet med planläggningen är att möjliggöra en framtida utveckling av Säbyholmsområdet. Målsättningen är att skapa en nod i kommunen och att i detta attraktiva, innehållsrika och mångsidiga område ta till vara och utveckla platsens kvaliteter. Genom en 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.

Den största delen av den nya bebyggelsen utgörs av bostadshus. Planen ger möjlighet till bostäder som fristående villor, parhus och radhus eller som lägenheter i mindre flerbostadshus. Oavsett vilken bostadsform som uppförs är det viktigt att det är byggnader som passar in i den speciella kulturmiljö som finns inom och runt området. Detaljplanen beräknas möjliggöra cirka 140 bostäder. Det är viktigt att antalet bostäder håller sig så nära detta antal som möjligt. De beräkningar av till exempel antal parkeringsplatser som föreslås i planen utgår ifrån beräkningen av antalet bostäder. En avvikelse härifrån skulle kunna få oönskade effekter för helhetsintrycket.

Utöver att planera för ny bebyggelse är syftet med detaljplanen också att skapa förutsättningar för att områdets befintliga bebyggelse ska kunna bevaras med en användning som är anpassad till en ny situation. Det mesta av den ursprungliga bebyggelsen har gjorts om till boende och det planeras för att de befintliga lokalerna, ursprungligen nyttjade för utbildningen, används till undervisning, omsorg, gemenskap och produktion. Planområdets unika park-och landskapskvaliteter tillvaratas, utvecklas och tillgängliggörs.

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

Syftet med detaljplanen är också att framför allt natur- och landskapsvärden och kulturhistoriska intressen beaktas samt att skapa förutsättningar för teknisk försörjning.

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 och kungjordes i Svenska Dagbladet och Dagens Nyheter.

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

Hur granskningen har bedrivits

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutade den 27 oktober 2021 § 57 att sända ut förslag till detaljplan för Säbyholm (del av Säbyholm 5:45 m.fl.), nr 1505, på granskning enligt reglerna för utökat planförfarande (plan- och bygglagen 2010:900, i dess lydelse efter 1 januari 2015).

Detaljplaneförslaget var under tiden den 24 januari till den 21 februari 2022 utsänt för granskning och skickades till berörda fastighetsägare samt myndigheter m.m. enligt remisslista. Under remisstiden var detaljplaneförslaget utställt i kommunhuset i Kungsängens centrum [i Brohuset] samt på kommunens webbplats (www.upplands-bro.se/sabyholm). Granskningen kungjordes i Dagens Nyheter och i Svenska Dagbladet den 24 januari samt annonserades i Mitt i Upplands-Bro den 22 januari.

Ett digitalt dialogmöte genomfördes den 9 maj 2022

Inkomna synpunkter, lista

Med anledning av förslaget till detaljplan har 73 synpunkter inkommit till kommunen. Av dessa inkom 7 synpunkter efter granskningsperiodens slut. Sena synpunkter behandlas på samma sätt som de synpunkter som inkommit under remisstiden.

Skrivelserna är numrerade i följande ordning:

Statliga myndigheter

1	Länsstyrelsen i Stockholms län	inkom den 14 mars 2022
2	Lantmäteriet	inkom den 4 februari
2022		
3	Sjöfartsverket	inkom den 11 februari 2022
4	Trafikverket	inkom den 21 februari 2022

Kommunala nämnder

5	Tekniska nämnden	inkom den 9 mars 2022
6	Utbildningsnämnden	inkom den 11 mars 2022
7	Kultur- och fritidsnämnden	inkom den 14 mars 2022
8	Bygg- och miljönämnden	inkom den 02 maj

Övriga remissinstanser

9	Vattenfall Eldistribution	inkom den 24 januari 2022
10	PostNord	inkom den 1 februari 2022
11	E.ON Energiinfrastruktur	inkom den 2 februari 2022
12	Skogsstyrelsen	inkom den 3 februari 2022
13	Svenska kyrkan	inkom den 18 februari 2022
14	Naturskyddsföreningen	inkom den 18 februari 2022
15	Villaägarföreningen	inkom den 20 februari 2022
16	E.ON Energidistribution	inkom den 21 februari 2022
17	Region Stockholm	inkom den 21 februari 2022
18	Svenska kraftnät	inkom den 28 februari 2022
19	Käppalaförbundet	inkom den 1 mars 2022

Fastighetsägare

20	Fastighetsägare 1	inkom den 24 januari
21	Fastighetsägare 2	inkom den 1 februari
22	Fastighetsägare 3	inkom den 14 februari
23	Fastighetsägare 4	inkom den 14 februari
24	Brf Säbyholm 3, fastighetsägare 5	inkom den 15 februari
25	Fastighetsägare 6	inkom den 16 februari
26	Fastighetsägare 7	inkom den 16 och 20 februari
27	Fastighetsägare 8	inkom den 18 februari
28	Fastighetsägare 9	inkom den 18 februari
29	Fastighetsägare 10	inkom den 18 februari

30	Fastighetsägare 11	inkom den 19 februari
31	Fastighetsägare 12	inkom den 19 februari
32	Fastighetsägare 13	inkom den 19 februari
33	Fastighetsägare 14	inkom den 20 februari
34	Fastighetsägare 15	inkom den 20 februari
35	Fastighetsägare 16	inkom den 20 februari
36	Fastighetsägare 17	inkom den 20 februari
37	Fastighetsägare 18	inkom den 20 februari
38	Fastighetsägare 19	inkom den 20 februari
39	Fastighetsägare 20	inkom den 20 februari
40	Fastighetsägare 21	inkom den 20 februari
41	Fastighetsägare 22	inkom den 20 februari
42	Fastighetsägare 23	inkom den 20 februari
43	Fastighetsägare 24	inkom den 20 februari
44	Brf Säbyholm 5, fastighetsägare 25	inkom den 20 och 24 februari
45	Fastighetsägare 26	inkom den 20 februari
46	Fastighetsägare 27	inkom den 21 februari
47	Fastighetsägare 28	inkom den 21 februari
48	Fastighetsägare 29	inkom den 21 februari
49	Fastighetsägare 30	inkom den 21 februari
50	Fastighetsägare 31	inkom den 21 februari
51	Fastighetsägare 32	inkom den 21 februari
Privatpersoner och övriga		
52	Privatperson 1	inkom den 4 februari
53	Privatperson 2	inkom den 10 februari
54	Privatperson 3	inkom den 17 februari
55	Privatperson 4	inkom den 18 februari
56	Privatperson 5	inkom den 18 februari
57	Privatperson 6	inkom den 18 februari+
58	Privatperson 7	inkom den 18 februari
59	Privatperson 8	inkom den 18 februari
60	Privatperson 9	inkom den 19 februari
61	Privatpersoner 10	inkom den 19 februari
62	Privatperson 11	inkom den 20 februari
63	Privatperson 12	inkom den 20 februari
64	Privatperson 13	inkom den 20 februari
65	Privatpersoner 14	inkom den 20 februari
66	Privatperson 15	inkom den 20 februari

67	Privatpersoner 16	inkom den 20 februari
68	Privatperson 17	inkom den 21 februari
69	Privatperson 18	inkom den 21 februari
70	Privatperson 19	inkom den 21 februari
71	Privatperson 20	inkom den 21 februari
72	Privatperson 21	inkom den 21 februari
73	Privatperson 22	inkom den 21 februari

Inkomna synpunkter 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 synpunkter som kan erhållas från kommunen. I omedelbar anslutning till inkomna synpunkter redovisas kommentarer.

Statliga myndigheter

1 Länsstyrelsen i Stockholms län

inkom den 14 mars 2022

1.1 Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör miljö kvalitetsnormer samt hälsa och säkerhet.

Kommunen behöver visa att detaljplanen:

- inte försvårar möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten i recipienten Mälaren-Gripsholmsviken.
- hanterar risken för markföroreningar och översvämning
- visar att marken avsedd för förskola är lämplig för sitt ändamål
- i plankartan säkerställer att bostäder inte uppförs med risk för olyckor avseende avstånd till gasoltank och anslutningspunkt för denna.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till fornlämningar, strandskydd och biotopskydd.

Kommentar:

1.1 *Kommunen utvecklar sina svar efter varje rubrik nedan i texten*

1.2 Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten: I samrådsyttrandet påpekade Länsstyrelsen att förslag på dagvattenhantering ska utformas med hänsyn tagen till förhållandena i recipienten och inte till riktvärden. Detta har kommunen inte gjort. Dagvattenutredningen saknar beräkning av transport av föroreningar till recipienten angivet i mängder (t.ex. kg per år). Det är därför svårt att bedöma vilken påverkan planområdet har på recipienten och möjligheten att följa miljö kvalitetsnormer för vatten. Vidare används en inaktuell klimatfaktor. I stället ska en klimatfaktor från Svenskt Vatten P110 användas (=1,25).

Kommentar:

1.2 *En uppdaterad dagvattenutredning har tagits fram till antagandeskedet utifrån Länsstyrelsens riktlinjer. Utredningen visar att det inte är någon risk att planområdet påverkar miljö kvalitetsnormerna för recipienten på ett otillåtet sätt.*

1.3 Den översiktliga miljö tekniska markundersökningen visar på halter av DDT över Naturvårdsverkets riktvärden i planområdet. Risk finns att dessa föroreningar transporteras med dagvattnet till recipienten. För att hantera föroreningarna i dagvattnet föreslår planen svackdiken. Dessa renar dock i huvudsak partiklar och inte lösta föroreningar. Kommunen behöver därför anlägga dagvattenlösningar med mer långtgående rening än enbart sedimentation, för att anpassa dagvattenhanteringen till de föroreningar som har hittats i marken och efter tillkommande bebyggelse. Förutom att beskrivas i planbeskrivningen, behöver anläggningarna om möjligt också regleras i plankartan.

Kommentar:

- 1.3 *En administrativ bestämmelse har införts i plankartan som villkorar bygglov för bostäder med att markföreningen först har avhjälpts. I det område där föreningar finns får inte ledningar dras utan att marken först tätas.*
- 1.4 Hälsa och säkerhet

Markföreningar: Den miljötekniska markundersökningen (Cowi, 2019-08-23) visar att föreningar av DDT, DDE och DDD har påträffats i halter över det generella riktvärdet för känslig markanvändning. Undersökningarna är tillräckliga, men kommunen har inte i planbeskrivningen tagit ställning till hur marken kan göras lämplig för avsett ändamål. Om det behövs åtgärder för att göra marken lämplig behöver dessa också säkerställas på plankartan.

Kommentar:

- 1.4 *Se kommentaren ovan*
- 1.5 Risk med hänsyn till småindustri och gasoltank:

Samlokalisering: Planförslaget medger att en byggnad får användas för skola, kontors- och småindustriändamål. Eftersom småindustriändamålet inte är närmare preciserat behöver planen säkerställa att de verksamheter som samlokaliseras med förskola eller skola inte medför en risk för hälsa och säkerhet. Även avståndet till befintlig gasoltank och tillkommande småindustriverksamheter behöver beaktas för att avgöra lämpligheten i placeringen av förskolan. Vid bedömning av risk behöver kommunen ta hänsyn till att förskola är en svårutrymd lokal.

Kommentar:

- 1.5 *Användningsbestämmelsen har ändrats till Z1, icke störande verksamhet. Avståndet till befintlig gasoltank överstiger 50 meter, vilket är det avstånd som rekommenderas i allmänna råd för svårutrymda lokaler, förutsatt att skyddsåtgärder vidtas. Se även kommentar nedan.*
- 1.6 Avstånd till bostäder: Kommunen har fört in bestämmelsen m₂ i plankartan för fastigheterna Säbyholm 5:30, 5:31 och 5:32. Avsikten är att säkerställa ett tillräckligt avstånd mellan anslutningspunkten för gasoltanken och tillkommande bostadsbebyggelse, alternativt att genom att bygga en avskiljning i brandteknisk klass EI60 minska risken för olyckor. Länsstyrelsen anser att planförslaget inte säkerställer att ett tillräckligt skydd kommer att uppföras. Detta eftersom planbestämmelsen gäller fastigheterna för handel, kontors- och småindustriändamål vilket i huvudsak innebär befintliga förhållanden. Planbestämmelsen om skyddsåtgärder får därför inte någon större verkan. Bestämmelser om skydd mot störningar som reglerar skyddsåtgärder behöver kombineras med bestämmelser om villkor för att byggnadsnämnden ska kunna kontrollera att åtgärden blir utförd. Villkor för lov eller startbesked kan endast bestämmas för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning och är alltså främst tillämpliga för den nya bebyggelsen.

Kommentar:

- 1.6 *En administrativ bestämmelse har införts som villkorar bygglov för bostäder och förskola, inom 25 meter respektive 100 meter, med att säkerhetskänsliga åtgärder för gasoltanken har vidtagits.*
- 1.7 Översvämningsrisk: Dagvattenutredningen (Cowi, 2019-06-18) utgår från befintlig markanvändning och höjdsättning gällande översvämningsrisker. Området består idag till stora delar av grönytor. En ökad bebyggelse och hårdgörande av mark innebär mindre infiltrationsmöjlighet i marken. Av planbeskrivningen framgår att kommunen avser anlägga svackdiken längs med vägar för att reducera flöden till befintliga nivåer eller lägre. Dagvattenutredningen visar dock att det krävs mer anpassningar i området i form av

höjdsättning, en vägtrumma för att leda bort vatten samt avskärande lågstråk. Kommunen behöver visa effekten av åtgärderna och reglera åtgärderna i plankartan. Länsstyrelsen noterar att det finns risk för vattenansamlingar inom Säbyholm 5:37 där detaljplanen medger förskola. Kommunen behöver säkerställa att det efter genomförandet inte finns risk för översvämning så att marken blir lämplig för förskoleändamål.

Kommentar:

1.7 *Planen säkerställer att marken är tillgänglig för de skyfallsstråk som föreslås i revideringen av dagvattenutredningen. Vid fastigheten Säbyholm 5:37 en bestämmelse införts som villkorar att åtgärder gjorts för att säkerställa att det inte föreligger risk för översvämning.*

1.8 Övrigt gällande planens genomförbarhet

Länsstyrelsen lämnar rådgivande synpunkter i granskningsskedet. Synpunkterna gäller frågor som har påverkan på planens genomförbarhet.

Fornlämningar: Norr om fastigheten Säbyholm 5:27 vid gravfältet L2016:6884 (tidigare angivet som Låssa 64:1) markeras naturområdet med planbestämmelsen g. Detta gäller även parkmarken väster om Säbyholm 5:29 och fornlämningen L2013:8450. Planbestämmelsen g möjliggör en rad markingrepp som ledningar, förråd och pumpstation m.m. Då områdena omfattas av en lagskyddad fornlämning kräver alla markåtgärder som omfattar grävning, plantering, övertäckning med mera en prövning enligt 2 kap. kulturmiljölagen. Prövningen av om en åtgärd kan tillåtas görs av Länsstyrelsen. Som påpekades vid samrådsskedet har fornlämningar inte en fastslagen gräns, vilket innebär att den kan ha en ökad omfattning än vad som angetts i planen. Planen bör därför säkerställa att de markingrepp som anges under g inte sker inom eller i anslutning till fornlämningarna.

Kommentar:

1.8 *Användningen för den plats där fornlämningen L2013:8450 ligger är NATUR. Marken är med andra ord inte tillgänglig för de åtgärder som är möjlig för andra delar av den föreslagna gemensamhetsanläggningen. Plankartan har uppdaterats med en upplysning om att: "Inom eller i anslutning till lagskyddad fornlämning kräver alla markåtgärder som omfattar grävning, plantering, övertäckning mm, prövning enligt 2 kap. kulturmiljölagen."*

1.9 Strandskydd: Delar av planområdet omfattas av utvidgat strandskydd om 300 meter från strandlinjen, såväl på land som i vattenområdet. En särskild bedömning har således gjorts av områdets betydelse för strandskyddets syften. Kommunen bör förtydliga detta i planbeskrivningen.

Kommunen har i planbeskrivningen (sid 22) under rubriken Upphävande av strandskydd angett de särskilda skäl som enligt kommunen "är relevanta i bedömningen för denna plan."

Kommunen har dock inte uttryckligen angett att strandskyddet kommer upphävas inom planområdet och har inte heller angett någon administrativ planbestämmelse som upphäver strandskyddet. Länsstyrelsen tolkar det därför som att strandskydd fortsatt kommer gälla inom de delar av planområdet som berörs. Kommunen bör tydliggöra sina avsikter i denna del inför antagande och förtydliga att prövningen av en strandskyddsdispens inte görs i detaljplaneärendet utan hanteras i separat ordning.

Kommunen har i planbeskrivningen angett vilka särskilda skäl som kan vara aktuella vid en ansökan om strandskyddsdispens. Länsstyrelsen kan komma att överpröva eventuella dispenser i enlighet med 19 kap. 3b § miljöbalken och tar i detta skede inte ställning till om de föreslagna åtgärderna kan beviljas dispens eller inte men vidhåller de synpunkter som Länsstyrelsen framfört i samrådsskedet.

Kommentar:

1.9 *Planbeskrivningen har uppdaterats med de förtydliganden Länsstyrelsen efterfrågar.*

1.10 Biotopskydd:

Redan vid risk för skada på skyddad naturmiljö ska dispens från biotopskyddsbestämmelserna sökas hos Länsstyrelsen.

Planförslaget berör ett flertal alléer som omfattas av det generella biotopskyddet. Kommunen bör förtydliga planförslaget så att det framgår om det föreligger någon risk att biotopskyddade träd påverkas av planens genomförande. Bland annat finns idag en mindre väg i en lindallé mellan Smidövägen och udden. Trafiken kan här antas öka i och med planerade åtgärder. Det kan leda till att vägen behöver breddas eller förstärkas, vilket kan innebära risk för skador på de intilliggande biotopskyddade träden som i så fall kräver dispens från biotopskyddet. För medgivande förutsätts att särskilda skäl finns.

Kommentar:

- 1.10 *Den allmänna parkering som föreslogs vid udden har flyttats. Den föreslås nu på en plats som ligger utanför planområdet, något som tas upp i exploateringsavtalet. Någon risk för lindallén kopplad till ökad trafik finns alltså inte kvar.*

2 Lantmäteriet

inkom den 4 februari 2022

2.1 *Blandning av enskild och allmän kvartersmark:*

Kombinationen SKJ innebär en blandning av allmän kvartersmark (S) och enskild kvartersmark (KJ). Det framstår då som oklart om inlösenmöjligheterna i 6 kap. 13 och 14 kap. 14 §§ PBL är tillämpliga.

Kommentar:

- 2.1 *Det finns inga planer på att skapa någon skola eller förskola inom området med kommunalt huvudmannaskap.*

2.2 G-områdena

G-områden på allmän platsmark är inte nödvändigt, eller ens lämpligt. Vid enskilt huvudmannaskap är den anvisade förvaltningsformen gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen, men det behöver inte anges ett markreservat (g-område) på den allmänna platsen.

Lantmäteriet anser vidare att det alltjämt är oklart vilka nyttigheter som avses utgöra gemensamhetsanläggningar. Under planbestämmelsen g anges ett stort antal nyttigheter, men det framstår som oklart om en gemensamhetsanläggning bör och/eller ska inrättas för samtliga av dessa. Detta kvarstår som synpunkt sedan samrådsskedet.

Kommentar:

- 2.2 *Bestämmelsen g (gemensamhetsanläggning) är borttagen från allmän platsmark i kartan. Planbeskrivningen har uppdaterats med en beskrivning av ambitionen med gemensamhetsanläggningen. Se även kommentar 1.8*

2.3 Det fastighetsrättsliga genomförandet

Lantmäteriet anser alltjämt att det fastighetsrättsliga genomförandet kan förtydligas. Som exempel kan nämnas bestämmelsen z. Lantmäteriet har inte i planbeskrivningen kunnat återfinna hur denna bestämmelse avses genomföras, trots att det torde ha stor betydelse för den som ska äga kvartersmarken där denna bestämmelse är utlagd.

Kommentar:

- 2.3 *Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån Lantmäteriets synpunkter.*

2.4 Exploateringsavtalet

Lantmäteriet anser alltjämt att redovisningen av exploateringsavtalet i planbeskrivningen inte uppfyller kraven i 4 kap. 33 § PBL. Redovisningen är alltför summarisk och knapphändig för att man ska kunna bilda sig en uppfattning om konsekvenserna av exploateringsavtalet.

Kommentar:

- 2.4 *Planbeskrivningen är uppdaterad med förtydliganden om exploateringsavtalet.*
- 2.5 Huvudmannaskapet
Lantmäteriet anser att det är tveksamt om det som anförs i planbeskrivningen om huvudmannaskapet ska anses kunna utgöra särskilda skäl enligt 4 kap. 7 § PBL.

Kommentar:

- 2.5 *Kommunen noterar synpunkten*

3 Sjöfartsverket**inkom den 11 februari 2022**

- 3.1 Sjöfartsverket att de inte har något att erinra mot detaljplanen. De noterar att en allmän badplats planeras i omedelbar närhet till bryggor och småbåtshamn. Med tanke på sjötrafiken bör säkerhetsriskerna för badande analyseras och eventuella riskreducerande åtgärder vidtas.

Kommentar

- 3.1 *Eventuella risker för badande bör lätt kunna åtgärdas genom att sätta upp ett rep fäst i bojar som markerar ett område som är lämpligt för bad. Detta ordnas som en del av genomförandet.*

4 Trafikverket**inkom den 21 februari 2022**

- 4.1 Trafikverket yttrar sig i egenskap av ansvarig för trafikslagsövergripande och långsiktig planering av det samlade transportsystemet i regionen samt som väghållare för väg 902 (Rösaringvägen/ Smidövägen) och väg 902.02 (Rösaringvägen/kulturvägen mot Låssa kyrka). 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. Det innebär att på vissa delar av väg 902 kan tyngre fordon inte mötas på vägen. Planförslaget innebär ökad trafik, upp till 800 extra fordonsrörelser per dag.

Trafikverket har de senaste två åren tagit emot flertalet klagomål angående tung trafik från tätten i Lindormsnäs och ökad personbilstrafik p.g.a. fler permanentboende. Klaganden tar upp tyngre trafik som prejar ut gående och cyklister i diket. Med denna detaljplan förväntas större ökning av persontransporter med bil.

Kommentar:

- 4.1 *Utifrån detta och andra synpunkter som har kommit in under granskningsskedet ses en utbyggnad av gång- och cykelväg ses som en förutsättning för att en utbyggnad av planen ska kunna genomföras. Ett exploateringsbidrag för detta är inskrivet i exploateringsavtalet som hör till detaljplanen.*
- 4.2 Planområdet ligger inom gångavstånd till befintlig busshållplats som avgår en gång per timme, men långa restider till följd av det perifera läget gör att kollektivtrafikens konkurrenskraft mot bilen är låg i detta läge. I planbeskrivning står att busshållplats ska flyttas och vända vid Säbyholm. Som Trafikverket förstår det är det redan åtgärdat, och busshållplatsen är lokaliserad vid vändslingan i mitten på väg 902.02. Detta bör uppdateras i planhandlingar och illustrationer.

Kommentar:

- 4.2 *Planhandlingarna är uppdaterade utifrån de nya förutsättningarna.*
- 4.3 Utfartsförbud saknas längs väg 902 och 902.02, vilket behöver läggas in längs planområdesgräns i plankartan.

Kommentar:

- 4.3 *Utfartsförbud är olämpligt att lägga in i plangräns. Trafikförbud är möjliga att reglera i lokala trafikföreskrifter.*
- 4.4 Kommunen behöver vidare säkerhetsställa att området intill väg 902 och 902.02 inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Kommentar:

- 4.4 *Inga av ytorna närmast väg 902 och 902.02 föreslås för stadigvarande vistelse.*
- 4.5 Det nya området i kombination med målpunkt ner mot vattnet och bryggor, riskerar att göra platsen där allén på enskild väg möter väg 902 till en fyrvägs korsning. Det verkar den vara redan idag, men exploateringen kommer troligen generera trafik i den allén. Allén norr om väg 902 behöver därför stängas för motortrafik, för att omöjliggöra "smittrafik" från nya planområdet till bryggorna. Väg för motortrafik behöver också spärras av från norra delen av väg 902.02 till enskilda allén, för att undvika smittrafik inne från planområdet. Allévägen söder om väg 902 behöver också införa förbud mot motortrafik, då den utökade verksamheten nere vid Udden (bad, småbåtshamn mm) troligen föranleder ökade fordonsrörelser, vilket den enskilda allévägen inte klarar av. Beslut om stängning enligt 40§ väglagen behövs också (vid väg 902 och allén), eftersom området ligger utanför detaljplanen.

Kommentar:

- 4.5 *Parkeringsplatsen vid udden har utgått vilket gör att trafiken längs allén endast kommer att bestå av behörig trafik. Trafikförbud är möjliga att reglera i lokala trafikföreskrifter.*
- 4.6 Väg 902: Trafikverket noterar att kommunen gått vidare med anslutning B. Förutsättning för denna anslutning är att befintlig anslutning C stängs, som är belägen strax öster om denna. Kommunen måste säkerhetsställa att ny anslutning uppfyller siktkraven enligt VGU. Beträffande anslutning C som ligger utanför planområdet, behöver kommunen ansvara för stängning och kostnader som drivs av stängning av anslutning. Kommunen behöver enligt 40§ väglagen ansöka om stängning av anslutning C separat eftersom den inte hanteras inom planområdet.

Kommentar:

- 4.6 *Befintlig anslutning planeras att stängas med bom. Utöver att jordbruksfordon fortsatt måste kunna använda utfarten planeras övrig trafik att ledas till den nya infarten.*
- 4.7 Väg 902.02: Trafikverket noterar att kommunen längs kulturväg 902.02 och allén kommer att stänga två befintliga anslutningar, vilket är positivt. Dock behöver det säkerställas att dessa anslutningar utförs som permanenta stängningar och att det inte påverkar allén eller kulturvägen negativt.

Kommentar:

- 4.7 *De befintliga anslutningarna planeras som "Natur", något som inte bedöms påverka allén eller kulturvägen negativt. Varsamhetsbestämmelsen är också uppdaterad för att gälla både byggnader, vägar och anordningar.*
- 4.8 Kommunen kommer inte att få nyttja kulturväg 902.02 mot Låssa kyrkväg för byggtrafik eller övrig tung trafik. Byggherrar behöver därmed bygga ut området från nya anslutningen B. Trafikverket kan fatta beslut i ärendet enligt föreskrift 10 kapitlet 14§ Trafikförordningen (1998:1276). Frågan kommer också att omnämnas i bevaknings- och genomförandeavtal.

Kommentar:

- 4.8 *Synpunkten noteras*
- 4.9 Skyddsbestämmelse n2 i plankartan (närmast allén) behöver justeras. Text om att träd, dess rötter mm inte får påverkas negativt eller fällas, bör läggas till. Texten "träd som angrips av

sjukdom, skadas...” samt ersättningsplantering” är inte relevant och bör tas bort, då Trafikverket ansvarar för skötsel av allén.

Kommentar:

- 4.9 *Skyddsbestämmelsen n2 avser betydligt fler träd än de träd som ingår i allén. Bestämmelsen har också till uppgift att skydda träd från fällning, texten om sjuka träd syftar till att inte omöjliggöra fällning av skadade träd.*
- 4.10 Längs med väg 902.02, inom planområdet är en byggnad planerad och ett stort g-område (och Miljöstuga) i anslutning till väg 902.02. Den befintliga anslutningen kan nyttjas, men vad gäller g-området är det oklart vad som avses utföras. Detta behöver preciseras genom att beskriva vilka åtgärder som avses utföras och säkerhetsställa att dessa är i harmoni med vägens form och skala. Inga förändringar på väg 902.02 eller dess vägområde får göras, och likaså får inte allén eller vägområdet påverkas negativt. Ett utfartsförbud från miljöstation riktat mot väg 902.02 behöver också utföras.

Kommentar:

- 4.10 *Miljöstuga är möjligt att bygga i ett litet område i hörnet av parkeringsytan vid huvudbyggnaden, något som framgår av illustrationsplanen. Utfartsförbud är olämpligt i plangräns. I denna del har en remsa med Natur lagts till utifrån befintliga förhållanden.*
- 4.11 Dagvatten, skyfall och ett förändrat klimat: Trafikverket har trummor och diken/dagvattenanläggningar inom planområdet. Trafikverkets befintliga avvattning, vägområde mm får inte påverkas negativt av kommunens åtgärder. För information kan sägas att åtgärder inom Trafikverkets vägområde är tillståndspliktiga enligt 43§ väglagen. Kommunen skriver att de planerar att anlägga så kallade svackdiken för att hantera skyfall och kraftiga regn. Kommunen behöver precisera vad som ska utföras. Kommunen får inte utföra åtgärder som påverkar Trafikverkets vägområde, diken, trummor mm negativt. Kommunen får heller inte leda dagvatten till Trafikverkets anläggning.

Kommentar:

- 4.11 *Dagvattenutredningen har uppdaterats för att tydligare beskriva dagvattenhanteringen. Någon risk för förhöjda flöden finns inte.*
- 4.12 Kollektivtrafik, gång och cykeltrafik: Genom exploateringen kommer trafiken öka markant i området. Trafikverket föreslår för att minska belastningen på väg 902.02 att lokalgatan vid busslingan och inåt stängs av för annan motortrafik än buss, gående och cyklister för att minska genomfarterna för bil i den känsliga miljön, och för att möjliggöra bättre tillgänglighet för oskyddade trafikanter. Eftersom vägarna är så pass smala riskeras problem med utträngning av oskyddade trafikanter och trafikfarliga situationer. Genom att tänka över hur infarten vid vändslingan kan nyttjas för hållbara och hälsosamma resor för barn och vuxna, kan det bidra till en positiv gatumiljö och trygghet för de boende.

Kommentar:

- 4.12 *Vägarna i området har i dagsläget en småskalig landsbygdskaraktär. Ambitionen är att denna karaktär ska behållas. En sådan utformning kommer i sig att leda till att hastigheterna är tvungna att vara låga inom området.*
- 4.13 Det vore lämpligt att en attraktiv och trygg cykelparkering anläggs i anslutning till busshållplatsen. Den eventuella skolan/förskolan kommer att alstra mycket trafik och det är viktigt att planera för trygg skolväg och trafik i planområdet. För att få en ökad gång/cykelanvändning (i stället för bil) kan parkering för motorfordon anordnas en längre bit ifrån förskola/skola (ca 400 meter). Det minskar även risk för incidenter vid hämtning/lämning. Attraktiva och trygga cykelplatser behöver finnas centralt vid skolan.

Trafikverket kan tipsa om att söka stöd för mobilitetsåtgärder som t ex gång och cykelvägar, säkra skolvägar och åtgärder kopplat till kollektivtrafik inom ramen för statlig medfinansiering.

Kommentar:

4.13 *Cykelparkering är möjlig att skapa vid hållplatsen.*

4.14 Övrigt: Eftersom Rösaringsvägen mot Låssa kyrka är utpekad kulturväg och allé behöver kommunen samråda med Trafikverket och Trafikförvaltningen om behov av tillgänglighetsanpassning av busshållplats samt hur denna kan planeras för att harmoniera med den kulturhistoriska miljön. Vidare behöver kommunen föra dialog med Trafikverket om hur eventuella tillfartsvägar kräver ändringar eller upprustning (asfaltering mm), för att fungera i skala och harmoni med kulturväg 902.02.

Kommentar:

4.14 *Se kommentar 4.7*

4.15 **Väghållarskap:** Trafikverket önskar fortsätta dialog om ett framtida övertagande av väg 902, söder om Säbyholm. Dialogen är påbörjad med anledning av kommunens detaljplaneläggning och permanentning av bebyggelse längre ut som kräver större åtgärder på vägsystemet.

Kommentar:

4.15 *Synpunkten noteras.*

4.16 **Genomförande och bevakningsuppdrag:** Kommunen och Trafikverket behöver upprätta ett bevakningsuppdrag för detaljplanen, då man utför arbeten i eller intill Trafikverkets anläggning. Ett sådant bevakningsuppdrag är påbörjad av parterna och ska antas före detaljplanens antagande.

Kommentar:

4.16 *Ambitionen är att anta bevakningsuppdraget i god tid innan detaljplanen byggs ut.*

Kommunala nämnder

5 Tekniska nämnden

inkom den 9 mars 2022

- 5.1 Inom planområdet planeras vägarna att utföras som gårdsgator. Benämningen gårdsgata är omarbetad och regleringen får inte längre tillämpas, i stället finns möjlighet att införa lokal trafikföreskrift om gångfartsområde. För det måste följande uppfyllas enligt trafikförordningen: ”En väg eller ett område får förklaras som gångfartsområde endast om det är utformat så att det framgår att gående nyttjar hela ytan samt att det inte är lämpligt att föra fordon med högre hastighet än gångfart”. Gångfartsområden lämpar sig för vägar där andelen gående förväntas bli stor i förhållande till andelen fordon under stora delar av dygnet samt att behovet av genomfart för biltrafik är liten. Tekniska nämnden anser därför inte att planområdets gator ska regleras som gångfartsområde. Vägar med mest trafik, typ A och B i gestaltningsprogrammet bör breddas och gångbana anläggas. De övriga gatorna kan regleras som lågfartsgator.

Kommentar:

- 5.1 *Ambitionen med utformningen av gatorna är dels att behålla den småskaliga karaktären som finns inom området, dels att tvinga trafiken att hålla låg hastighet. Den definition av gångfart som Tekniska nämnden citerar stämmer väl överens med hur tanken är att gatorna ska användas. I detaljplanen bestäms ytor för markanvändningen, trafikföreskrifter bestäms i ett senare skede. Benämningen gårdsgata är ändrad i planbeskrivningen. Se även kommentar 4.12*
- 5.2 För Säbyholm kommer Samhällsbyggnadskontorets va-enhet att dra fram en överföringsledning när detaljplanen vinner laga kraft. Avtal kommer att skrivas mellan va-enheten och gemensamhetsanläggningen Säbyholm. Säbyholm ligger utanför verksamhetsområdet för dagvatten. De handlingar som beskriver vatten och avlopp är inte kommunala ledningar.

Kommentar:

- 5.2 *Synpunkten noteras*

6 Utbildningsnämnden

inkom den 11 mars 2022

Utbildningskontoret yttrar sig över detaljplanen i de delar som berör kontorets verksamhetsområden och har inga specifika invändningar mot förslaget till detaljplan.

- 6.1 I gestaltningsprogrammet står på sidan 38 att ”i den centrala skolbyggnaden, uppförd i huvudsak på 1970-talet, finns såväl storkök, matsal för ett hundratal, gymnastiksal och undervisningslokaler. Här planeras för en förskola och i framtiden även för en grundskola. I skollokalerna ryms idag ett redan flertal verksamheter som snickeri, bryggeri, hunddagis mm. Ambitionen är att utöka med flera publika verksamheter, mindre handel och arbetsplatser med olika icke störande verksamheter, gärna med anknytning till de lokala förutsättningarna.

Utbildningskontoret ser att det finns en vinning i att tidigare lokaler som använts för undervisning planeras för att åter användas till förskola och skola, men menar att det måste finnas möjlighet att med viss byggrätt anpassa byggnaderna så att en modern förskola och skola kan ha sin verksamhet utifrån läroplanens undervisningsmål.

Kommentar:

- 6.1 *Planen möjliggör att den centrala skolbyggnaden används för skola och förskola. Bedömningen av hur den är anpassad för ett nytt ändamål görs bland annat i en bygglovsbedömning och inom ramen för en tillståndsprocess för skola.*
- 6.2 I planbeskrivningen står det under rubriken förslag, officiella byggnader att: ”En förskola har startat inom planområdet under hösten 2015. Lokalerna i det befintliga beståndet är tillräckliga för en utvidgning av antalet avdelningar och framgent för en grundskola.” Utbildningskontoret

är positiva till att förslaget om att den förskola som har sin verksamhet i Säbyholm får sitt bygglov och kan utvidga sin verksamhet i takt med att området utvecklas. Utbildningskontoret ser gärna att lokalytorna för förskolan blir anpassningsbar, samt att extra markutrymme planeras för en eventuell framtida utbyggnad om barnantal överstiger förväntad prognos.

Förskolebarnen tillbringar mycket tid utomhus så en god ljud- och luftmiljö utomhus måste kunna tillgodoseas. Även när det gäller förskolans utegårdssituation, vill utbildningskontoret påpeka, att inriktningen och viljan att skapa gemensamma rum för och med olika verksamheter i området, inte får inskränka på förskolans och framtida skolas möjlighet att skapa ytor för lek med goda tillsynsmöjligheter.

Kommentar:

- 6.2 *När det gäller ljud- och luftmiljö är bedömningen att platsen är väl lämpad för utbildningsändamål. Ett förtydligande har gjorts avseende användningsbestämmelsen för verksamheter som har ändrats från "småindustri" till "icke störande verksamhet".*

7 Kultur- och fritidsnämnden

inkom den 14 mars 2022

- 7.1 Området runt Säbyholm är beläget inom riksintresse för kulturmiljövården, och är även utpekad i kommunens kulturmiljöprogram. Det är därför viktigt att områdets kulturmiljökvantiteter ska tas tillvara och att de fortsatt ska vara upplevelsebara. Områdets historia ska även i framtiden vara läsbar. Därför är det väldigt viktigt att nyplanerade bostäder har höga arkitektoniska kvalitetskrav och anpassas efter befintlig miljö. Den nya tilltänkta bebyggelsen bör inte begränsa möjligheten att förstå den äldre bebyggelsen. Nyttillkommen bebyggelse kan om respekt för omgivningen tas bli en god representant för vår tid.

I föreslagen detaljplan under samrådet möjliggjorde planen för totalt 90 nya småhus. I granskningsförslaget har antalet ökat till 170 bostäder och föreslås uppföras som villor, parhus, radhus och flerbostadshus. Det kraftigt utökade antalet bostäder med helt nya hustyper skiljer sig därför väsentligt mot ursprungsförslaget. Den nya planen får följaktligen nya förutsättningar då delar av bebyggelsen får större volymer och mer mark tas i anspråk. Därför behövs det ytterligare utredningar som undersöker vad det nya förslaget får för konsekvenser på kulturmiljön i området.

Tidigare konsekvensbedömningar utgick från att nyttillkommen bebyggelse utgjordes av småhus. Nuvarande förslag inbegriper även flerbostadshus med större byggnadsvolymer. Fler bostäder innebär även ett ökat behov av parkeringsplatser. Fler parkeringsplatser innebära att fler grönytor tas i anspråk, vilket också försämrar kulturmiljön, men även natur- och rekreationsytor.

Kommentar:

- 7.1 *Det stämmer att det antal bostäder som föreslogs i granskningsförslaget hade ökat från samrådsförslaget. Däremot är det en missuppfattning att detta skulle bero på att bebyggelsen föreslogs få större volymer och att mer mark skulle tas i anspråk, dessa var desamma i de olika förslagen. De områden som är föreslagna för ny bebyggelse är de som bedöms som minst känsliga ur kulturmiljöhänseende och tidigare utredningar är fortfarande giltiga. Efter granskningen har antalet bostäder som föreslås minskats till cirka 140 och bestämmelser som reglerar hur dessa kan uppföras har förtydligats. Bestämmelser om byggnadshöjder och taklutningar har också förts in och uppdaterats. Parkeringsnormen för detaljplaneförslaget har uppdaterats. Parkeringsplatser ordnas mestadels på kvartermark och bedöms kunna rymmas utan att det inskränker på grönytor i någon orimlig utsträckning.*
- 7.2 För att ytterligare skydda områdets värdefulla bebyggelse bör fler skyddsbestämmelser finnas i planen. Det vore positivt att tillföra bestämmelser som klagör att t.ex. befintliga dörrar och

fönster bevaras och renoveras. Flera befintliga byggnadsdetaljer har stor betydelse för det kulturhistoriska värdet.

Kommentar:

- 7.2 *Varsamhetsbestämmelser finns i detaljplanen, både för att skydda att befintlig bebyggelses karaktär bibehålls och att ny bebyggelse tar hänsyn till platsen kulturmiljövärden. Bestämmelsen har formulerats om så att den nu också nämner utvändiga karaktärsbärande detaljer.*
- 7.3 Kultur-och fritidskontoret noterar inkomna synpunkter i samrådsskedet beträffande att jordbruksmark tas i anspråk. Tillgången på jordbruksmark minskar i världen samtidigt som behovet ökar. I Sverige försvinner en stor del på grund av exploatering. Jordbruksmark bör i möjligaste mån sparas. Samtidigt är det omgivande odlingslandskapets storskaliga godspräglade karaktär ett uttryck som ingår i riksintresset för kulturmiljön.

Kommentar:

- 7.3 *De platser som föreslås för ny bebyggelse har valts för att påverka både befintlig användning och odlingslandskapets karaktär så lite som möjligt.*
- 7.4 Med Upplands-Bro kraftiga utveckling av flera nya bostadsområden söder och sydväst om Bro är det viktigt att inte behovet av nya säkra vägar, gång- och cykelvägar mot Rättarboda/ Bro försummas.

Kommentar:

- 7.4 *En utbyggnad av gång- och cykelväg diskuteras inom ramen för exploateringsvtalet.*
- 7.5 I detaljplanen tas en befintlig fotbollsplan i anspråk, samtidigt försvinner många ytor som idag är grönytor i området när ny bebyggelse planeras. Önskvärt vore ett tydliggörande av vad som görs för att stimulera till lek, motion och idrott och som uppmuntrar till fysisk aktivitet i närområdet. Med fler bostäder i området och även en planerad skola behövs också fler platser som bjuder in till fysisk aktivitet för ökad folkhälsa.

Kommentar:

- 7.5 *Ett utvecklat förslag för hur Natur- och parkområden i området ska användas visas i den uppdaterade illustrationsplanen.*
- 7.6 Det är positivt att det i detaljplanen möjliggörs för ett rekreationsområde med badplats, bryggor och småbåtshamn på udden i Säbyholmsviken. Viktigt att sådana åtgärder inte påverkar platsens naturvärden.

Kommentar:

- 7.6 *Synpunkten noteras.*

8 Bygg- och miljönämnden

inikom den 02 maj

- 8.1 Bygglovsenheten och Miljö- och livsmedelsenheten har granskat planförslaget ur ett perspektiv gällande myndighetsprövning inom ramen för plan- och bygglagen och miljöbalken. Byggnadshöjd kvarstår som ett frågetecken för bygglovsenheten. Om bestämmelse om byggnadshöjd inte finns med på plankartan måste frågan utredas i samtliga ärenden vilken höjd som är acceptabel. Det blir också svårare att med tydliga argument avslå byggnader som kommunen bedömer som höga och skymmande för annan bygggrätt. Detta leder till att om betydande olägenhet eller inte till följd av byggnadshöjd ska utredas i varje enskilt bygglov. Bygglovsenheten bedömer att detta kommer att innebära en belastning för kommunens och även länsstyrelsens hantering av bygglovsansökan.

Kommentar:

- 8.1 *Nockhöjd är infört som bestämmelse i plankartan.*
- 8.2 Kvartersområden utan angöring: Kvartersområden är fortsatt föreslagna i plankartan utan angöring med lokalgata. Detta förutsätter att gemensamhetsanläggningar eller servitut tillskapas vid förrättning av de nya fastigheterna för att säkerställa angöring.

Kommentar:

- 8.2 *I delar som synpunkten gäller är en bestämmelse om gemensamhetsanläggning inlagd.*
- 8.3 Enligt gestaltningsprogrammet framgår ett våningsantal om en våning för villorna i söder. Plankartan anger bestämmelsen för två våningar för samma område. Gestaltningsprogrammet visar på en varsam inställning med arkitektonisk inverkan på landskapsbilden söderut mot vägen. Bygglovsenheten bedömer att detta bör omarbetas så att de två dokumenten stämmer bättre med varandra. Detta är viktigt för att gestaltningsprogrammets betydelse ska ses som planarkitektens syfte och avsikt och bedömas därefter i bygglovsprövning.

Kommentar:

- 8.3 *I delen närmast den sydöstra ängen är bestämmelsen en våning. Längre upp i samma område är våningsantalet två våningar.*
- 8.4 Antal bostäder: Det framgår av beskrivningen att planen ska möjliggöra 170 bostäder. Är det ett gemensamt antal med de redan befintliga eller ska det tillkomma 170 nya bostäder? Bygglovsenheten är tveksamma till antalet om så är fallet då illustration och plankarta kan innehålla runt 120 nya bostäder om en varsam förtätning av området ska ske.
- 8.4 *Det antal bostäder som är inskrivet i planbeskrivningen gäller nya bostäder utöver de som redan är inredda i befintliga byggnader. Nya planbestämmelser är införda så att det i antagande förslaget kan byggas cirka 140 bostäder.*
- 8.1 Strandskydd: Planbeskrivningen är väldigt omfattande med bra beskrivningar över det som berör miljöaspekterna i området. Miljö- och livsmedelsenheten önskar att sidan 22 i planbeskrivningen särskilt beaktas. 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. Miljö- och livsmedelsenheten anser att strandskyddet ska ligga kvar inom planområdet då berörda områden utgör allmän plats 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. Därmed har det stor betydelse för strandskyddets syften att bevara goda livsmiljöer för djur- och växtlivet samt människors rörliga friluftsliv.

Kommentar:

- 8.5 *Planbeskrivningen är uppdaterad så att det är tydligt att det handlar om dispenser för åtgärder inom strandskyddat område.*

Övriga remissinstanser

9 Vattenfall Eldistribution

inkom den 24 januari 2022

9.1 Vattenfall Eldistribution har inget mer att tillägga i ärendet

10 PostNord

inkom den 1 februari 2022

10.1 Postnord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbarare. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

10.1 *Postutdelning kan ske på det sätt som Postnord föreskriver. Den exakta placeringen bestäms i genomförandeskedet*

11 E.ON Energiinfrastruktur

inkom den 2 februari 2022

11.1 E.ON Energiinfrastruktur AB (fd E.ON Värme Sverige AB) har idag inga fjärrvärmeledningar i närheten av detaljplaneområdet. De ser positivt på att vara en partner inom planområdet och hjälper gärna till med lösningar för exploateringens energiförsörjning.

12 Skogsstyrelsen

inkom den 3 februari 2022

12.1 Skogsstyrelsen är tillsynsmyndighet, enligt skogsvårdslagen och delar av miljöbalken, gällande skogliga åtgärder på skogsmark. Verksamhet rörande detaljplanläggning är inte att betrakta som skogsbruksåtgärd, varför Skogsstyrelsen inte har något att erinra.

13 Svenska kyrkan

inkom den 18 februari 2022

13.1 Såsom ägare av fastigheten Låssa kyrka 1:1 ser Bro församling fram emot en utveckling av Säbyholmsområdet.

Antal boende inom detaljplaneområdet beräknas efter utbyggnaden vara 450, plus 50 dagligt verksamma, en ny liten tätort växer fram. Bro församling ser med glädje fram emot möjligheterna att i växande grad kunna verka och synas i denna tätort. År 2019 – året innan pandemin – ägde 38 gudstjänster, vigslar, dop, begravningar, sommarkonserter m.m. rum i kyrkobyggnaden. Då Bro församling inte äger lokaler alldeles i närheten kommer dopkaffe, begravningskaffe och andra möten efter den kyrkliga förrättningen äga rum på andra håll. De möteslokaler som skapas inom det nya plan-området kommer kunna användas, inte bara av de boende, utan också emellanåt av Bro församling och ge möjlighet för möten mellan församlingsborna i området.

Kyrkobyggnaden är en historisk byggnad med anor från tidig medeltid, en av kommunens äldsta byggnader. Då kyrkan ligger i ett område med riksintresse för kulturmiljövården kommer den besökas inte bara när verksamhet äger rum på platsen utan också vid många andra tillfällen.

Bro församling är glada att busslinje 555 har många turer till Låssa kyrka, men då biltrafiken till

området nu kommer att öka, är det viktigt att vägarna är tillräckligt trafiksäkra för att exempelvis möjliggöra för en buss att möta lastbilar och andra stora fordon. Många större fordon kommer komma till Säbyholm under byggnationstiden, och därefter kommer biltrafiken att bli mycket mer omfattande än idag. Under hela denna tid och framöver kommer många fordonsmöten äga rum på den idag smala Rösaringvägen. En stor del av charmen i ett lantligt område kan vara just vägarna. Smala vägar kan göra att hastigheterna hålls nere.

Detaljplaneförslaget uppskattar att antal trafikrörelser från det fullt utbyggda området kommer bli 800 fordon per dygn, medan det i Trafik PM antas bli 1000 fordon per dygn, det senare kan vara en siffra i överkant. Sanningen kan ligga någonstans däremellan. I förslaget finns det med ytterligare en väg till/från området som antas ta hälften av trafiken. Trafikmönster skapas ofta baserat på hur lång tid det tar att köra en viss sträcka och hur säker vägen känns. Märker man att det går fortare och känns säkrare att åka in till/ut ur området via Trafikverkets väg, då kommer en stor del av trafiken gå den vägen.

Om vi antar att dagens trafik på 100–200 fordon per dygn på den smala Rösaringvägen upp mot kyrkan kommer öka till 500 fordon per dygn är det ur trafik-säkerhetssynpunkt en stor risk för olyckor. Under byggnationstiden kommer det bli en hel del trafik av större fordon vilket kommer komplicera möten. Vi föreslår därför att den nya tillfartsvägen från sydost byggs i ett tidigt skede av utbyggnadsprocessen för att möjliggöra att en hel del av trafikrörelserna till/från nybyggnationerna leds den vägen och därmed minskar risken för olyckor på vägen till/från kyrkan.

Kommentar:

13.1 *Byggtrafiken avses tas in via den nya anslutningsvägen. Se även kommentar 4.8*

13.2 Kommunen bör snarast i samarbete med Trafikverket utreda trafiksäkerheten på Rösaringvägen – kan t.ex. fler mötesplatser ordnas, var kan vägen breddas utan att träd behöver fällas? Vägen är idag ca 3,5–4 meter bred, men nämns uttryckligen i beskrivningen för Riksintresse för kulturmiljövården, varför den är i högsta grad är skyddsvärd i sin nuvarande utformning.

Kommentar:

13.2 *Rösaringvägen är Trafikverkets väg och ligger utanför planområdet. Några åtgärder är inte aktuella i denna del. Se även kommentar 4.8*

13.3 Vid kyrkliga händelser, som exempelvis bröllop, i Låssa kyrka blir det tillfälligt en omfattande trafik på den smala vägen. Församlingen har plats för ett 15-tal parkeringsplatser vid kyrkan. Men den parkeringsplatsen är till för besökare till kyrkan och dess kyrkogård, inte för besökare till andra hus i området. Det nya området måste självt klara av att tillhandahålla gästparkeringsplatser för att t.ex. ta emot besökare vid fester och olika aktiviteter i området. Aktiviteter som kan äga rum samtidigt som det är en förrättning i kyrkan.

Kommentar:

13.3 *Besöksparkering och parkering för planområdets olika verksamheter ska ordna parkering inom det egna området.*

13.4 Huvuddelen av dagens bebyggelse i området består av en- och tvåvåningshus. En gemensam karaktär kan sägas vara att husen är byggda i trä och oftast målade i rött. En viktig karaktär är också att husen är olika men ändå kan innehålla likartade formelement. Denna variationsrikedom, men samtidigt ändå känsla av samhörighet mellan byggnaderna, menar vi är viktig också för den nya bebyggelsen. Husen bör kunna skilja sig åt, för att ge varje byggnad sin egen karaktär, men ändå påminna om varandra, och framför allt påminna om befintliga hus i området. Hus med sadeltak med inredd vind, vilka i gestaltungsprogrammet finns avbildade på sidorna 26–28, bör som regel undvikas.

Vi föreslår i stället att de större husen i regel byggs med valmat tak, såsom de befintliga husen Haga, Hamra och Torpa. Därmed knyter ny bebyggelse an till befintliga byggnader i området.

För att inte ny bebyggelse ska riskera att bli för dominerande, utan lättare smälta in, bör också byggnadshöjden på nya hus inte i något fall tillåtas vara högre än något av de befintliga husen i detaljplaneområdet.

Kommentar:

- 13.4 *Den tänkta gestaltningen i området beskrivs i det gestaltungsprogram som hör till detaljplanen. Detta har uppdaterats efter granskningskedet. Detaljplanen innehåller också ett flertal bestämmelser som styr hur ny bebyggelse får utformas. Färgsättning och takvinklar är exempel på sådant som regleras. Efter granskningen har bestämmelserna uppdaterats med nya bestämmelser för nockhöjder.*
- 13.5 Bro församling ser fram emot att vara en del i att värna och utveckla den kulturella liksom den sociala miljön i området. Vi tror och hoppas att utbyggnaden i Säbyholm kan ge en trygg miljö. Vi ser fram emot att få verka och möta barnen och ungdomarna – liksom de vuxna – kring livets frågor och i livets viktiga händelser, i denna värdefulla och vackra miljö.

14 Naturskyddsföreningen

inkom den 18 februari 2022

- 14.1 Förutom ökad trafik till det aktuella området så är det (och kommer att förbli) en väsentligt utökad trafik även till och från fastigheten Lindormsnäs 1:5. Det har en starkt negativ påverkan på miljön, och bl. a. av detta skäl tycker vi att det är en alldeles för stor utökning av området. Om vi förstått det rätt så var det i tidigare planer bara drygt hälften så många bostäder, vilket verkar mer rimligt. Området runt den tidigare lantbruksskolan har ju en karaktär av lantlig stilla idyll och småskalighet, det är ju något som riskerar att förstöras med en så omfattande utökning av området. Särskilt hus med 3 till 4 våningar passar illa in i områdets karaktär. Med ökat antal boende ökar ju också kraven på dagis, skola, kommunal trafik, närbutik etc. vilket inte heller gynnar områdets miljö och karaktär.

Kommentar:

- 14.1 *Antalet bostäder har minskats från 170 i granskningskedet till 140 i antagandeskedet. Även i granskningskedet var begränsningen till två våningar. I antagandeskedet har nockhöjder bestämts och möjlighet att inreda vind har förtydligats samt tagits bort för flerbostadshusen. I de lokaler som tidigare användes för olika verksamheter, bland annat undervisning, har nya verksamheter etablerat sig. Möjligheterna att utveckla dessa verksamheter i samklang med övriga området förtydligas i detaljplanen.*
- 14.2 Inom området har 110 arter rapporterats i artportalen, varav 13 är rödlistade arter. I den södra delen växer Hjärtstilla, på udden växer Standviol och Pilblad och de övriga rödlistade arterna är fåglar som rapporterats i området. När det gäller Säbyholmsallén och udden där badplats och bryggor planeras, är vi oroad för trädens välbefinnande om den skulle öppnas för biltrafik. Det vore bättre att ordna en parkering på åkern bredvid allén. Tidigare bete har gynnat vissa växter och ett återupptaget bete (avstängslat) på udden vore önskvärt. En badplats skulle också innebära ytterligare utökad trafik och ett stort slitage på området, med tanke på att många boende i Bro och området mellan kyrkan och Kvistaberg skall utnyttja badet. För de boende i Säbyholm finns det ju redan en vacker badplats vid Vällsvik, dit det redan finns en väg och en liten parkering. Om vägbommen vid Låssa tas bort blir den tillgänglig på ett rimligt sätt.

Kommentar:

- 14.2 *Parkeringsplatsen vid udden har flyttats och trafik till badplatsen kommer att vara begränsad till sommarmånaderna. Trots kommunens närhet till Mälaren finns relativt få allmänna badplatser vid Mälaren. Ett tillskott ses av kommunen som positivt.*

- 14.3 Området ingår i den Gröna kilen Görvälnkilen, som både direkt och indirekt påverkas. Vi tycker att en ordentlig inventering av området bör göras, liksom en ny miljökonsekvensbeskrivning.

Kommentar:

- 14.3 *Konsekvenserna för Görvälnkilen beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen. Säbyholm är också utpekad i den fördjupade översiktsplanen för landsbygden som ett område att utveckla.*

15 Villaägarföreningen

inkom den 20 februari 2022

- 15.1 Den nu reviderade planen från 2022 tycker vi har blivit sämre än planen från 2018. En riktig fin "trädgårdsstad" enligt planen 2018 med 90 bostäder har nu blivit ett nytt Bo-Klok liknande storkoncept. Det finns en tendens att byggplaner i kommunen växer i storlek efter samråd, t.ex. i Tegelhagen. Utvecklingen ser ut att bli densamma i Säbyholm. Från 90 till 170 bostäder och nu föreslås mer byggnader på höjden. Vår bedömning är att den trädgårdsliknande miljön, från planen 2018, försämras betydligt. Den föreslagna förändringen kommer också att leda till ett ökat bilåkande på den smala vägen till och från Säbyholm genom Bro Gårdstaden. Biltrafiken förbi Bro-Gårdstaden måste uppfattas negativt för boende.

Kommentar:

- 15.1 *Antalet bostäder har minskats från granskningskedet till cirka 140 och höjderna på husen har förtydligats.*
- 15.2 Kommunikation inom och till och från området: Från cirka 90 bilar kan det bli cirka 170 bilar i Säbyholm om vi räknar med 1 bil per hushåll. För Tammsvik diskuteras dessutom en kommande detaljplan på ca. 200 bostäder vilket innebär att ytterligare cirka 200 bilar trafikerar Rösaringsvägen mot Bro-Gårdstaden. Vår bedömning är att det kommer bli en "trafikinfarkt" förbi Bro Gårdstaden. Med den utgångspunkten frågar vi er i detta remissvar varför inte en heltäckande trafikanalys presenterats som inkluderar nuvarande och framtida boende i Ådö/Smidö, Säbyholm, Tammsvik, Rättarboda, Bro Mälarstrand och Bro-Gårdstaden? Vi varnade för konsekvensen av den ökande trafiken under samråden för Tegelhagen. Konsultföretaget Structor har i sin utredning beräknat att trafikintensiteten blir cirka 1200 fordon per dygn, p.g.a. utbyggnaden av Säbyholm på väg 902 (Rösaringsvägen) som inte är förändrad sedan 1980 talet. Bussen 555 som idag går till Säbyholm 1 ggr/timmen men med den snabbt ökande befolkning behöver bussturer utökas till varje halvtimme. Byggtrafiken kommer bli betydande under några år när vi även räknar med utbyggnadsplanen för Tammsvik. All trafik kommer att passera genom Bro Gårdstaden. En del av lösningen måste bli att skapa "förbifart Bro Gårdstaden". Det finns ett medborgarförslag till kommunstyrelsen som lyft fram denna här lösningen. Villaägarna vill mycket bestämt lyfta det som vi anser är ett framtida problem redan nu och inte när problemet är ett faktum. Bygga om vägar genom området i efterhand leder bara till högre kostnader i mångmiljonklassen för skattebetalarna i kommunen.

Kommentar:

- 15.2 *I samband med att en fördjupad översiktsplan för Bro (FÖP Bro) har tagits fram har en trafiknätsanalys tagits fram för Bro. I den antagna FÖP:en finns en dragning av väg förbi Tegelhagen föreslagen. I samband med att antagandet av detaljplanen godkänns ett exploateringsavtal. I detta regleras att ett exploateringsbidrag ska ges för byggande av gång- och cykelväg längs väg 902, Rösaringsvägen.*
- 15.3 Bygg mer småhus inom området: I en rapport från Boverket, Rapport 2014:24, sägs att minst hälften av de tillfrågade (5000 personer) vill bo i någon form av småhus, oavsett i vilken region de helst vill bo i. Bland de som helst vill bo i Stockholm är det 6 av 10 som vill bo i småhus. Över 70 % i åldern 25-49 år ville helst bo i småhus, över 60 % i åldern 50-65 år enligt en undersökning gjord av SEB, Demoskop 2019. Det är vår absoluta uppfattning att kommunen

ska styra boendet mot byggandet av småhus i olika former när det är så tydligt att befolkningen i aktiv ålder helst bor i småhus.

Kommentar:

- 15.3 *Området kommer att domineras av småhus. I det förslag som är aktuellt för antagande kommer cirka 80% av tillkommande bebyggelse att bestå av olika former av markbostäder.*
- 15.4 Undvik att bygga boendeöar inom kommunen: Vi ser att det är "olyckligt" att det byggs så många olika boendeöar i kommunen. Det här sättet att utveckla samhället skapar små respektive stora problem när det gäller persontransporter till och från skolor, arbetsplatser och handel. Avståndet mellan bostad och skolor/centrum/ pendeltågsstation gör också att det sociala livet för barn/ungdomar, vuxna och pensionärer försvåras. Det kommer att bli svårt att bedriva fritidsaktiviteter i form av idrott, kultur och verksamhet för äldre Resor till och från sjukvård i olika former försvåras. Den samlade politiken i kommunen måste se till att det byggs lokaler för närhandel av livsmedel och samlingslokaler för föreningsverksamhet för ung och gammal. Om utbyggnaden av bostäder fortsätter att ske i form av öar måste kommunen verka för att få en frekvent sammanbindande busstrafik införs mellan centrum och öarna. Vi ser att det saknas planering för detta.

Kommentar:

- 15.4 *I den fördjupade översiktsplanen för landsbygden (2016) är Säbyholm utpekad som en landsbygdkärna där bebyggelse och service ska kunna utvecklas. Området är valt utifrån sitt läge på landsbygden med en närhet till tätorten. Tanken med detta är att inte sprida ut utbyggnaden av landsbygden till olika boendeöar.*
- 15.5 Tryggt boende för minskad risk för kriminalitet: Samtlig planerad nybyggnation av bostäder, lokalservice, förenings/kulturlokaler, gångstigar och vägar ska analyseras av kriminologer i samverkan med tjänstemän kommunen för att utveckla strategier i kommande bostadsutveckling för att förebygga framtida brott.

Kommentar:

- 15.5 *Ur ett trygghetsperspektiv är det positivt att ha verksamheter på dagtid och boende på kvällstid som båda har en informell bevakning av området.*

16 E.ON Energidistribution

inkom den 21 februari 2022

- 16.1 E.ON energidistribution har synpunkten att en lite förbättring kan göras med att förtydliga vad E områden är avsedda för, t.ex. E1 = Transformatorstation osv. I övrigt har man inget att erinra.

Kommentar

- 16.1 *Placeringen av E-områden är avstämda med E.ON och kommunens VA-avdelning. De är inte bara avsedda för transformatorstationer, texten ändras därför inte.*

17 Region Stockholm

inkom den 21 februari 2022

- 17.1 Trafik: Region Stockholm konstaterar att föreslaget vägnät i planförslaget inte är dimensionerat för busstrafik genom planområdet. Busshållplatsen som trafikeras idag är därför fortsatt viktig för områdets kollektivtrafikförsörjning. I plankartan är den väg som bussen idag trafikerar för att kunna angöra befintlig hållplats borttagen. Detta medför en stor risk att busstrafik ej kommer att kunna trafikera Låssa Kyrka i framtiden så som planförslaget är utformat. En cykelparkering intill befintlig busshållplats kan vara en god idé som kan underlätta för fler att välja hållbara resval framför bilen. Denna får dock inte förhindra att hållplatsen tillgänglighetsanpassas. Det bör beskrivas mer ingående hur området kollektivtrafikförsörjs samt hur hållbara resor ska uppmuntras inom planområdet. Det framgår inte i underlaget var ett nytt läge för busshållplats föreslås. Regionen har tolkat detta som att befintligt hållplatsläge gäller eftersom detta är markerat i plankartan.

Kommentar:

- 17.1 *Busen kommer även i fortsättningen kunna köra till det hållplatsläge den har idag. Tillräcklig yta finns i planen för att kunna ordna både cykelparkering och tillgänglighetsanpassad busskur.*
- 17.2 Plankarta: Det bör kompletteras i plankartan att hpl är hållplats för kollektivtrafik där väderskydd får anordnas. Även yta för cykelparkering bör tillkomma. Vägkopplingen som är nödvändig för att buss ska kunna angöra hållplats ska ritas in i plankartan.

Kommentar:

- 17.2 *Bestämmelsen för hållplats är ändrad utifrån Region Stockholms synpunkt.*
- 17.3 Då vändplatsen är trång bör denna ses över och anpassas i enlighet med regionens riktlinje för infrastruktur som berör busstrafik, RiBuss-Gata. Särskilt viktigt är att studera att vändradier, in- och utkörning och tillgänglighet säkerställs. Om planen medför en annan angöringsväg måste detta bevisas vara möjligt genom körspår. Max mått ska användas eftersom alla busstyper trafikerar platsen.

Kommentar

- 17.3 *De körspår som föreskrivs i RiBuss ska vara möjliga att utföra på de gator som är inritade i planen.*
- 17.4 Tillgänglighet: Regionen anser att busshållplatsen ska tillgänglighetsanpassas i samband med exploatering. Tillgänglighetsanpassning ska följa regionens riktlinjer. Det är viktigt att kommunen ser över om de ytor som krävs för att vändplanen med tillgänglighetsanpassad hållplats är tillräcklig. Region Stockholm lyfte under samråd att regionen gärna är med och diskuterar frågor kring kollektivtrafikförsörjningen i ett tidigt skede, detta bör göras innan planen går ut för antagande.

Kommentar:

- 17.4 *Tillräckliga ytor finns för att hållplatsen ska kunna tillgänglighetsanpassas.*

18 Svenska kraftnät**inkom den 28 februari 2022**

- 18.1 Svenska kraftnät har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

19 Käppalaförbundet**inkom den 1 mars 2022**

- 19.1 Käppalaförbundet har inga anläggningar i området som kan påverkas av den föreslagna planen. Förbundet har i övrigt inga synpunkter.

Fastighetsägare

20 Fastighetsägare 1

inkom den 24 januari

- 20.1 Fastighetsägaren undrar varför miljöstugan ska placeras precis vid dennes uteplats, och därmed förstöra utsikten, det gamla vackra äppelträdet och vår allmänna trivsel när vi och framtida ägare är ute på den planlagda uteplatsen? En sådan här placering kommer dra ner på värdet på min lägenhet och den allmänna trivseln. Varför kan byggnaden inte placeras vid parkeringen, där vi slänger våra sopor idag?

Kommentar:

- 20.1 *Miljöstugan placeras närmare Magna Sunnerdahls väg*

21 Fastighetsägare 2

inkom den 1 februari

- 21.1 Instämmer med fastighetsägare 1

Kommentar:

- 21.1 *Se kommentar 20.1*

22 Fastighetsägare 3

inkom den 14 februari

- 22.1 Gällande det nya planförslaget rörande Säbyholm så ställer vi oss mycket skeptiska och oroade. Det nya planförslaget med 170 nya bostäder ställer till det rörande extremt många punkter. För att inte tala om att hela känslan att vara nära naturen försvinner och det kommer bli som vilket bostadsområde som helst. Djuren kommer inte längre röra sig nära oss, fridlysta växter kommer försvinna, problematiken med parkering som redan idag finns kommer bli extremt stor, hundar och barn kommer ej kunna röra sig i en bullerbymiljö längre. Ett flervåningshus i Säbyholm passar varken in eller hör till området för att behålla det kulturarv som finns. Varför skulle man vilja förstöra de få fina lantliga bostadsmiljöer som finns som möjliggör det för människor som inte har råd att bo i enskilt hus att bo i detta naturnära kulturarv? En försiktig nybyggnation enligt samrådsförslaget 2018 är det som boende i Säbyholm har varit beredda på men absolut inget över det. Vi ställer oss extremt kritiska till denna överexploatering! Det är tråkigt att man ska känna att man hellre flyttar ifrån ett perfekt boende än att vara kvar för att det ska bli som precis alla andra mindre samhällen i Stockholms utkant.

Kommentar:

- 22.1 *De volymer som föreslås i antagandeförslaget är desamma som möjliggjordes i samrådsförslaget. Antalet bostäder har minskats till 140. Parkeringsbehovet för de nya byggnaderna ska lösas med nya parkeringsplatser.*

23 Fastighetsägare 4

inkom den 14 februari

- 23.1 Även om det finns andra och möjligtvis vackrare eller mer passande sätt att gestalta husens utseende, än det som beskrivs och visas i handlingarna och i lokaltidningen, är jag även försiktigt positiv till att man väljer att kontrastera dom nya husens utseende mot dom gamla husen.
- Jag är emot att det skall bli så många nya hushåll, det vill säga ökningen från tidigare 90 till nu 170 tillkommande hushåll. Jag vet att själva byggytan skulle förbli ungefär samma som tidigare och jag antar att fler mindre lägenheter tillkommer. Vidare har jag förstått att man vill bygga på höjden på flera byggnader också, främst de husen som kallas "parkvillor" vilket är vilseledande då det handlar om stora byggnader med flera lägenheter i flera plan och ett stort antal p-platser runtomkring! Ett så stort antal nya bostäder och boende kommer medföra stora

påfrestningar på infrastruktur, natur och kommer förändra Säbyholms utseende samt den lugna stämningen mycket starkt.

Kommentar:

23.1 *Antalet bostäder är minskat till antagandeskedet och höjderna är förtydligade. Parkvillorna har ersatts av radhus eller parhus och i två fall sänkts en våning.*

23.2 Som tidigare beskrivet är jag positiv till att varsamt bebygga grusplanen och gräsplanen i den norra delen av Säbyholm samt den norra delen av åkern i södra Säbyholm och längs den nya kommande vägen. Jag kan även acceptera att ny bebyggelse på fotbollsplanen under förutsättning att andra sköna lek-, rörelse- och vistelsemöjligheter etableras samt att en viss ”luftighet” mellan husen planeras in.

Kommentar:

23.2 *Nya ytor för lek, bollspel, odling och vistelse planeras. Detta visas i den uppdaterade illustrationsplanen.*

23.3 Jag är ganska positiv till de ensamt placerade ”parkvillorna” (t ex mellan Haga och Boda). Mitt förslag är att dämpa befintliga intressekonflikter där genom att planera infart till det huset från bägge sidor och placera tre parkeringsplatser på varje gavel av huset! Det leder till att trafiken delas upp på två små vägar samt att parkeringen verkar mindre massiv på bara en sida av huset). Det är viktigt att dessa löst placerade hus får ett utseende som passar Säbyholm.

Kommentar:

23.3 *Trafikmängderna är så små att två vägar inte är befogat.*

23.4 Jag välkomnar en blandad bebyggelse med flera olika stora bostäder i enfamiljshus, radhus och flerbostadshus. Dock innebär ”parkvillorna” en potentiell konflikt i den aktuella detaljplaneprocessen och måste därför placeras klokt, varsamt samt i mindre antal än vad som föreslås! Detta för att bevara den lugna och lantliga karaktären som Säbyholm innehar. Placera gärna några av dessa större byggnader med väl genomtänkt design lite löst fördelat i området, men absolut inte som den klunga av flera stora hus med en central parkering samt fler p-utor kring dessa hus i norra delen av byn! Än så länge finns det en bykänsla i Säbyholm, men denna kommer dock att påverkas enormt och förmodligen förstöras om det byggs på detta vis som det är ritat i illustrationsplanen från den 16 januari 2022. På lokaltidningens första sida (Nr 5 / den 05 februari 2022) får vi se just den planerade delen i norra Säbyholm (bilden visar vyn från söder mot norr). Husen som ger starkast intryck är just klungan av ”parkvillorna” som ser ut som moderna flervåningshus i en småstad och förmedlar inte alls intrycket att man befinner sig i ett kulturhistoriskt värdefullt landskap. Även om det officiellt enbart handlar om tvåvåningshus med utbyggbar vind överväger intrycket av massiva flervåningshus smaklöst placerade i utkanten av ett annars vackert lantligt område som Säbyholm.

Kommentar:

23.4 *I den norra delen av området har det aldrig varit aktuellt med parkvillor. De hus som avses är de flerbostadshus som visades i granskningsskedet. Dessa har utgått och ersatts av radhus.*

23.5 I exempelbilden utelämnas dessutom samtliga parkeringsplatser och inte en enda bil syns, utöver en person på cykel vilket gör bilden vilseledande! Många bilar kommer att trängas i Säbyholm om planen godkänns som den är, och Säbyholm förlorar sin charm och det som ursprungligen skulle locka hit nya människor kommer endast vara en illusion baserad på minnen från förr.

Kommentar:

23.5 *Parkeringsplatserna har fått en reviderad utformning för att bättre passa in i bebyggelsen.*

- 23.6 Angående udden vill jag uttrycka förhoppningar om en något förbättrad badplats och badbrygga för att med barn kunna bada på hemmaplan utan att behöva förflytta sig till platser längre bort. Även en bastu tillgängligt för boenden och besökare, placerad nära bryggan vill jag se i framtiden. Kanske går det att bygga om befintliga gamla båtskjulet? Ett samarbete med friluftsförbundet? En Upplands-Bro bastuförening? Alternativt vill jag även i fortsättningen ha möjlighet att dra min bastuvagn någorlunda nära vattnet för att kunna avnjuta Mälarens underbara vatten. Detta är något man ska satsa på och stötta - att erbjuda folk bastubad i anslutning till sjön - var, om inte i Stockholmsregionen med Mälaren och dess fantastiska möjligheter. Bastu- och kallbad ligger i trenden och på köpet får man förbättrad folkhälsa och glada medborgare!

Kommentar:

- 23.6 *Badplatsen kommer att tas över av kommunen efter att den iordningställts av exploatören. Detta regleras i exploateringsavtalet. En bastu skulle hamna inom strandskyddat område. Dispens måste i så fall sökas.*
- 23.7 Jag vill se en försiktig förbättring av Allévägen. Vägen är delvis i dåligt skick nu och behöver kontinuerligt, varsamt underhåll, även mot sidorna genom röjning. Däremot är jag tveksam till att anlägga en större parkering: detta kommer locka många bilburna gäster som kommer belasta Allévägens sidor. Satsa på en badplats som nås till fots, med cykel eller buss!

Kommentar:

- 23.7 *Parkeringsplatsen är borttagen från udden och föreslås ordnas utanför planområdet*

24 Brf Säbyholm 3, fastighetsägare 5

inkom den 15 februari

- 24.1 Detaljplanen för Säbyholm rörande parkvillan mellan Haga och Boda har ändrats efter önskemål i samrådsskedet och utefter att byggherren undersökt omgivningen närmare för ett hus på angiven plats och insett att det kommer krävas större ingrepp på miljön genom sprängning med mera. Ändringarna innebär större påfrestning på befintlig väg och parkering vid fastigheten Boda. Parkvillan planeras för sex stycken hushåll, detta innebär en procentuell ökning av 200 procent beräknat utifrån dagsläget. Ändringarna innebär för de boenden i fastigheten Boda att vägen skall belastas med trafik till och från fyra hus, Parkvillan, Boda, Lillstugan och gamla Trädgårdsmästarebostaden samt den tunga sopbilen och postbilen som regelbundet kommer passera förbi. Vi ställer oss mycket frågande till hur den ökade belastningen kommer påverka husgrunden på fastigheten Boda i ett långt perspektiv, trafik, vägunderhållning samt trafiksäkerheten. Det väldigt skymd sikt runt husknuten, barn och utryckningsfordon som ambulans, brandkår med mera skall kunna ta sig obehindrat till och från de olika fastigheterna.

Kommentar:

- 24.1 *Antalet hushåll har ändrats till tre bostäder i radhus.*
- 24.2 En av uteplatserna i fastigheten Boda ligger nära vägen och påverkas negativt av ännu mer trafik. Vissa delar av fastigheten Bodas husvägg/husgrund ligger cirka en meter från vägen, dvs två av sovrummen som ligger i fastigheten Boda är beläget en meter från vägen vilket inte blir bra för sitt ändamål för de boende.

Kommentar:

- 24.2 *Vägen är befintlig. Trafikmängden har minskats i och med att förre bostäder föreslås i antagandeskedet.*
- 24.3 Om argumentet förstörd utsikt kan användas, så gäller det även här! Vi önskar att man verkligen tittar på denna fråga utifrån den gamla ritningen och de nya i alla avseenden, även byggnaderna i nuvarande äppellund. För oss i brf 3 är dessa ändringar oacceptabla. Vi vill att

parkvillan tas bort från detaljplanen alternativt att detaljplanen återgår till sitt ursprungliga skick, eller att vi tillsammans diskutera lösningar på problemen i demokratisk anda.

Kommentar:

24.3 *Områdena för nya byggnader har inte ändrats. Ett förtydligande har gjorts i plankartan om hushöjder.*

24.4 Vi undrar hur man har tänkt vid planeringen av att placera en fastighet på ett sådant svåråtkomligt ställe, det är inte en ny uppgift som tillkommit att marken är kuperad och i anslutning till en höjd.

Kommentar:

24.4 *Den nya byggnaden är placerad så att den kan nås från befintlig väg och i ett läge där höjdskillnaden bedöms som rimlig ur både ett genomförande och tillgänglighetsperspektiv.*

24.5 Området som ska bebyggas utgörs av två alléer, fin planerad parkmiljö innehållande pinje- och gamla ovanliga barrträd som utmynnar i ett fint naturområde. Det finns en stor oro att byggprocessen kommer förstöra hela området runt om, då de stora maskiner och kranar som ska fram för markberedning och husresning. Vi frågar oss hur ska detta skall gå till? Vilken väg skall användas och vad är tidsperspektivet?

Kommentar:

24.5 *För att ta in byggtrafik in i området måste den nya vägen byggas ut. (se kommentar 4.8)*

24.6 Vi ifrågasätter varför det skall byggas fastigheter i den planterade befintliga äppellunden som ligger nedanför fastigheterna Lillstugan och Trädgårdsmästarbostaden. Enligt tidigare uppgifter har man påstått att träden är sjuka, vilket inte stämmer. I dagsläget är det en fint planterad fruktträdgård, med olika sorters äppel-, päron- och körsbärsträd som inte finns i övriga området. Varför förstöra denna tillgång till området? Enligt den nya detaljplanen har fastigheterna som ritats ut i äppellunden ökat till fyra i stället för två som den tidigare ritningen visade, hur kommer det sig?

Kommentar:

24.6 *Den största delen av äppelodlingen kommer att vara kvar. I den delen som planeras för bebyggelse har två parhus ersatts av fyra radhusenheter.*

24.7 Vi ställer oss också frågande till hur en detaljplan som enligt uppgift 2015 innefattade att det planerades byggas 60 stycken nya bostadsrätter, hur kan den siffran blivit 170 stycken? Det är sorgligt och paradoxalt att det som gör att folk vill bo i det unika Säbyholm byggs sönder, så att det som lockar i området inte längre finns kvar. Att så många fler människor ska få ta del av det unika boendet är en omöjlighet. Vi tycker inte att man tar hänsyn till de befintliga karaktärsdragen i området med natur- och kulturhistoriska värden när man tränger in stora parkvillor mellan de befintliga gamla husen, som en gång placerades där, med ett väl avvägt och uttänkt avstånd från varandra för att skapa en harmonisk miljö. Vi anser inte att man tar hänsyn till vad miljön, kulturvärde och vad allmänheten (både boende och icke boende i området) efterfrågar och önskar för framtiden.

Kommentar

24.7 *I samrådsskedet visades ett förslag med cirka 90 markbostäder. Att antalet bostäder har ökat beror på att villor som tidigare visades som en bostad har ersatts av parhus och att radhus delvis har ersatts av flerbostadshus i två våningar. I antagandeförslaget har antalet bostäder sänkts till cirka 140.*

- 25.1 Den gamla naturbruksskolan Säbyholm med tillhörande bostäder är väl genomtänkt byggda i ring kring en öppen yta med mycket luft mellan bostadshusen. Miljön är parkliknande där många ovanliga träd och andra växter frodas är en unik kulturbygd. Där bevarandekrav borde råda. Enligt RUFSS klassat som en av de 10 mest tysta platserna i hela Stockholmsområdet! Området är ofantligt mycket värt i sin nuvarande form. I förslaget till nybyggnation av 170 bostäder tas ingen hänsyn till dessa värden. Det innebär en 250 procentig ökning av antalet hushåll på området. I planen från 2018 föreslogs 90 nya bostäder. Tegelhagen, Mälarstaden, Slottsängarna, Trädgårdsstaden och nu Sandtaget samt Säbyholm. Bygg inte sönder kommunen. Följ inte efter i närliggande kommuners fotspår. Skydda i stället den fantastiska miljö som Säbyholm och Smidö utgör. En överexploatering kan aldrig ångras eller göras ogjord. Politiskt sett kommer de styrande i kommunen i förlängningen inte att gynnas av denna överexploatering av lands- och kulturbygd.

Kommentar

- 25.1 *De delar som föreslås för ny bebyggelse har varit desamma under hela planprocessen. Antalet planerade nya bostäder har sänkts från 170 i granskningskedet till 140.*
- 25.2 Den typ av nya bostäder på den s k Bygatan som presenteras är alldeles för höga. Den inredningsbara vind som tillkommit ändrar antalet våningar från 2 till 3. Det måste finnas en höjdgräns angiven i meter och ej i antal våningar - i det här fallet 2. En vind är enbart en ”smyghöjning”, d.v.s. en tredje våning.

Kommentar:

- 25.2 *Plankartan har kompletterats med bestämmelser för högsta nockhöjd. För flerbostadshusen förtydligas att det inte är tillåtet med inredningsbar vind.*
- 25.3 På Säbyholm tillkommer enligt den senast presenterade detaljplanen ca 500 nya boende inkl. barn, lågt räknat 200 bilar och dessa bilar kommer inte att stå stilla. Framkomligheten på området kommer att bli ett problem. Med den parkering för endast 40 bilar som finns på detaljplanen kommer de nya boende att ställa 1 av sina 2 bilar ute på gatan. Uppfarten är med all säkerhet ockuperad av cyklar, leksaker, släpkärror etc. Ni vill väl inte skapa samma trafikchaos som i Tegelhagen?

Kommentar:

- 25.3 *Parkeringsplatser ska ordnas på kvartersmark enligt det parkeringstal som anges i plankartan. Detta är förtydligt i plankartan.*
- 25.4 Rösaringvägen till och från Bro är redan hårt belastad av tung trafik. Så gott som alla boende på Säbyholm och Smidö använder bilen på denna väg dagligen. Den är för smal och behöver lagas. Vid möte mellan lastbil (med eller utan släp) och buss men även med personbil tvingas den ene (läs personbil) ner i diket. Det måste väl anses som en ohållbar situation? Och här vill ni öka belastningen i form av först tung byggtrafik sedan minst 200 bilar, ca 2-4 ggr/dygn. När antalet bilrörelser ökar från 1000/dygn - vilket anges idag - till 3000/dygn kommer vi boende i ovan nämnda område att drabbas hårt.

Kommentar:

- 25.4 *Trafikbelastningen på Rösaringvägen kommer underlättas av att en gång- och cykelväg anläggs. Denna skrivs in i exploateringsavtalet.*
- 25.5 Även Udden finns med på den senaste presenterade planen. Den allé som kantar vägen dit får inte ändras. Två bilar kan inte mötas på vägen ner till vattnet. En asfaltering skulle knappast göra någon glad. Detsamma gäller den planerade asfaltparkering som planeras på Udden. Hur tänker ansvariga för detaljplanen här? Vi behöver inte några fler bryggor eller båtplatser här. Inte om vi återgår till förslaget på detaljplan för Säbyholm från 2018. Vi behöver värna om de växter, blommor och fågelarter som hör Udden till. Er plan riskerar att göra Naturvårdsverket väldigt bekymrat.

Kommentar:

- 25.5 *Parkeringen har tagits bort från udden. Badplatsen har varit med som en del av detaljplanen även i tidigare skeden.*
- 25.6 Vi boende på Säbyholm, med omnejd, är också bekymrade och mycket upprörda över den hänsynslöshet som de styrande i kommunen har visat oss, genom att lägga fram en ny detaljplan som inte är grundad på realistiska analyser. Stoppa den alltför hårda exploateringen, tag det varsamt och återgå till planen från 2018.

26 Fastighetsägare 7**inkom den 16 och 20 februari**

- 26.1 Jag tror att Säbyholm kommer förlora sin unika särart om denna överexploatering sker. Alla proportioner förrycks, när det blir ungefär dubbelt så många bostäder som det var tänkt från början. Biltrafiken kommer öka kraftigt, och bli ett ständigt störningsmoment. Fina miljöer ska naggas, skövlas och förstöras, speciellt när stora s.k. parkvillor ska tryckas in mellan de befintliga gamla husen. Jag vill att parkvillan mellan Haga och Boda tas bort ur nuvarande version av detaljplanen. Boende i Hagahuset ansåg i samrådsskedet att det var en dålig idé att Hagahuset skulle få trafikstörningar, fler parkeringsplatser och förstörda utsikter. Ja, det är en dålig idé, men den blir inte mindre dålig för att Boda och Lillstugan får ta över dessa störningar. Jag tycker inte att några personer ska få sin närmiljö förstörd. Jag vill inte ha en stor parkering rakt utanför mitt sovrum, en parkering som anläggs till parkvillans boende.

Kommentar:

- 26.1 *Parkvillorna har ersatts av radhus eller parhus. Antalet bostäder har på så sätt minskats till två stycken i det läget som avses.*
- 26.2 Jag vill inte heller ha ökad trafik som stör nära min uteplats. Magna Sunnerdahls väg 10, vägen utanför Boda, är på vissa ställen ca en halv meter från husväggen, med ingen sikt framåt där vägen kröker kraftigt. Barn som vistas här, måste då ha ständig övervakning.

Kommentar:

- 26.2 *Vägen i detta läge är den befintliga. Mängden tillkommande bilar minskas i och med att antalet planerade bostäder har minskats.*
- 26.3 Det är smärtsamt att tänka på att detta unika område, med gamla kulturhistoriska värden, ska ersättas av stora, tätt liggande flerfamiljshus och förmodligen hundratals nya parkeringsplatser. Säbyholm, som är utpekad som ett tyst område av riksintresse, kommer få en kraftig ökning av biltrafik som ett ständigt störningsmoment. Det blir omöjligt att låta barn springa omkring fritt och leka. Jag tycker att det är viktigt att ett områdes byggnadstraditioner upprätthålls, men de höga lådliknande hus jag har sett på visionsbilder liknar allt likriktat och fantasilöst som man kan tänka sig. Exploatering bör inte ske hur ohämmat som helst. En given regel borde vara att anpassa de nya husen till Säbyholms unika karaktär. Jag misstänker tyvärr att det gamla kommer drunkna i det nya, eftersom det ska bli så storskaligt. När jag flyttade hit fick jag veta att det skulle byggas för 60 nya bostäder, inte 170.

Kommentar:

- 26.3 *Se kommentar 25.1 m.fl.*
- 26.4 För att 170 nya bostäder ska få plats måste det naggas, skövlas och förstöras. Ett exempel är att delar av en stor, vacker äppellund ska ryka. Ett annat exempel är att stora s.k. parkvillor med parkeringar ska uppföras mellan befintliga hus, så att parken där försvinner. Det är inte att ta hänsyn till landskapsbilden där hus och natur harmonierar. De väl avvägda avstånden mellan husen som stått här i över 100 år förrycks helt.

Kommentar:

- 26.4 *Äppellunden kommer till största del att bevaras. Höjden på den av parkvillorna som ligger närmast befintlig bebyggelse har sänkts.*
- 26.5 Jag förstår att ett område måste utvecklas och att allt är ekonomi, men vad vet vi om vad som blir mest värdefullt i framtiden? Det kanske är i det lilla och unika som de största värdena finns? Jag skulle gärna vilja veta hur ni olika politiker ställer er i frågan om förtätningen av Säbyholm. Det är ett stort ansvar för alla makthavare att se till att inte göra misstag som aldrig går att reparera.

27 Fastighetsägare 8

inkom den 18 februari

- 27.1 När vi för tre år sedan köpte vårt hus fick vi ta del av de byggplaner som fanns för Säbyholm, vilka då innefattade 90 nya bostäder. Vi ansåg det som rimligt och valde att genomföra köpet. När vi nu med förfäran fått ta del av det nya förslaget om 170 bostäder undrar vi vad som hände med den ursprungliga planen? Den nya planen bör enligt vår uppfattning ogiltigförklaras då den helt skiljer sig från den ursprungliga. Vi menar att den nya planen bör genomgå hela processen från början.

Kommentar:

- 27.1 *Placeringen av den nya bebyggelsen har inte ändrats under planprocessen. Till antagandet har antalet nya bostäder minskats till 140.*
- 27.2 I gestaltningsprogrammet föreslås det att området "lantliv" ska "trappa ned bebyggelseskalan och bevara den fria sikten mot rösaringsvägen", även att det ska bestå av enplanshus. Längre ned i dokumentet, efter beskrivningen av "bygatan" finns plötsligt en bild på ett groteskt trevåningshus med rubriken "lantliv". Dock ingen beskrivande text tillhörande bilden. Om planen är att bygga dessa hus frångås kravet på att byggnaderna ska underordna sig de befintliga grovt och den fria sikten riskerar att blockeras. Området "lantliv" planeras delvis i ett område där det idag växer ovärderliga fruktträd som bär äpplen, päron och körsbär bland annat. Vi ser inte hur det är försvarbart att kalla det bevarande exploatering när dessa fruktträd som är centrala och av högt värde för området offras.

Kommentar:

- 27.2 *Den illustration som avses fick fel rubrik i gestaltningsprogrammet. Hustypen har också utgått. I delar där möjligheten att bygga flerbostadshus kvarstår har möjligheten att inreda vindsvåningen tagits bort. Avseende fruktodlingen se t.ex. kommentar 24.6*
- 27.3 Den operativt utformad gatan "bygatan" byggs mitt i vår samlingsplats i området och på grund av det rivs det fina grönområdet med exotisk växtlighet och barnens fotbollsplan. Vi menar att detta område samt trädgårdskvarteret skulle kunna byggas på ett annat sätt för att passa in i Säbyholms bullerbymiljö. Argumentet att fotbollsplan och sportområden flyttas till ängen vid området "lantliv" är bisarrt då det området inte alls passar för aktivitet för barn då det är placerat precis intill den väg som kommer bli extremt mycket mer trafikerad samt att området ligger helt i utkant av Säbyholm vilket inte alls känns rimligt för en plats dit man vill våga skicka sina barn att leka. Dessutom, om vi ska se detta ur ett barnperspektiv, är det rent av oansvarigt att utföra denna typ av exploatering så långt från den övriga civilisationen. Det kommer medföra en betydande miljöpåverkan då de allra flesta väljer att förflytta sig med bil till och från området. Förbindelserna med lokaltrafik räcker inte till och även om de utökas kommer det ske med buss vilket inte är ett miljövänligt färdmedel. Att bygga nära rälsen och förbindelserna med tåg vore ett bättre alternativ.

Kommentar:

- 27.3 *Nya lekplatser och vistelseytor planeras in på ett flertal platser som ersättning för de ytor som försvinner i samband med ny byggnation. En gång- och cykelväg lyfts in i exploateringsavtalet.*

- 27.4 Ännu ett problem med exploateringen sett ur ett barnperspektiv är den nya högt trafikerade miljön som kommer att uppstå inne i området. Vi anser att antalet nya bilar i området kommer överskrida de beräkningar som finns och framkomligheten kommer därav bli ett problem. Den barnvänliga miljö vi haft där barnen kunnat röra sig fritt utan fara på grund av trafik kommer försvinna. Vi ser även med oro på hur mycket vägarna med typ a kommer att breddas och dikas och funderar på hur det ska utföras utan att förstöra befintlig växtlighet och bebyggelse.

Kommentar:

27.4 *Se kommentar 5.1*

- 27.5 Till sist, det som känns som det mest centrala och viktiga i denna fråga - att området är klassat som riksintresse för kulturmiljövård och har klarat sig från större förändringar sedan tidigt 1900-tal, vilket har givit Säbyholm sitt unika uttryck. Området ingår även i Görvälnkilen. Enligt Regional utvecklingsplan för Stockholm (RUFSS) är grönkilar såsom Görvälnkilen ”oskattbara för människors välbefinnande. Kilarna är också mycket viktiga för den biologiska mångfalden och har stora kulturhistoriska värden”. Att området har hanterats varsamt har även lett till att det är klassat som ”Tyst område” i RUFSS. Enligt RUFSS är tysta miljöer kvaliteter som måste värnas. Vi är mycket kritiska till att man valt att frånga den tidigare planen till förmån för en överexploatering som inte området klarar ur ett bevarandeperspektiv. Den nya planen verkar främst tillfredsställa exploatörernas egna ekonomiska intressen. Vi ser även med oro på det ökade trycket på kringliggande natur, så som badplatsen men även naturreservatet vid Rösaring. Reservatet är redan nu en populär plats att promenera i och intresset för det samt för udden kommer att öka markant. Naturen som redan är ordentligt upptrampad på många ställen i reservatet riskerar att förstöras ytterligare och problem som nedskräpning och miljöförstöring kommer att öka.

Kommentar:

- 27.5 *Konsekvenserna för Görvälnkilen beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen. I den fördjupade översiktsplanen för landsbygden (2016) är Säbyholm utpekad som en landsbygds kärna där bebyggelse och service ska kunna utvecklas. Området är valt utifrån sitt läge på landsbygden med en närhet till tätorten. Tanken med detta är att inte sprida ut utbyggnaden av landsbygden till olika boendeöar. På sätt blir påverkan på grönkilen mindre då området redan är bebyggt. Bedömningen är att området även i fortsättningen kommer att vara ett ”tyst område” så som det är utpekad i RUFSS.*

Kommentar:

- 27.6 Att badplatsen blir en allmän badplats kan inte medföra några som helst fördelar för området. Det kommer med all säkerhet bli ett högt tryck på den, särskilt med tanke på att många från de kringliggande nybyggda områdena som Tegelhagen och det planerade området i sandtaget kommer att vallfärda till vår fina udde. Vi tror att det skulle vara av stort intresse för de redan boende i Säbyholm samt de nya inflyttande om badplatsen förblev privat. Allén ned till udden samt naturen vid badet är hem till en mängd rödlistade växter och djur. Dessa hotas om exploatering samt ökad rörelse i området sker. Hur vägen ned till badet ska ordnas utan att riskera att villkora trädens hälsa är ett annat frågetecken. Om badet blir tillgängligt för allmänheten kommer trafiken genom allén bli mycket högre än vad vägen klarar av, oavsett om mötesplatser eller liknande byggs. Hur bilar på väg till och från badet samt promenerande med eventuell barnvagn, hund, lekande barn ska få plats på den kraftigt begränsade vägen är en fråga om säkerhet. Vad händer den dagen blåljustrafik behöver framkomlighet ned till udden? Vi ser med förskräckelse på hur beslut om dessa planer stressas fram för att hinna få igenom dem innan höstens val. Vår vädjan är att våra åsikter tas på allvar så att inte en överexploatering som aldrig går att återställa påbörjas.

Kommentar:

27.6 *Udden är redan idag allmänt tillgänglig ur ett allemansrättsligt perspektiv och den omfattas också av strandskydd. Parkeringsplatsen har flyttats ur planen för att undvika problem med trafik ner till badplatsen.*

28 Fastighetsägare 9

inikom den 18 februari

28.1 Jag och min familj reagerar starkt mot det senaste planförslaget rörande Säbyholm, där de tidigare planerade 90 nya bostäderna har ökat till 170. Vi ställer oss positiva till en försiktig nybyggnation enligt samrådsförslaget 2018. Vi ser dock med förfäran hur man har nästan fördubblat antal tillkommande bostäder i det nya planförslaget. Vi är mycket kritiska till att man valt att frångå den tidigare planen till förmån för en överexploatering som inte området klarar ur ett bevarandeperspektiv.

Kommentar:

28.1 *Se kommentar 25.1 m.fl.*

28.2 Området är klassat som riksintresse för kulturmiljövård och har klarat sig från större förändringar sedan tidigt 1900-tal, vilket har givit Säbyholm sitt unika uttryck. Området ingår även i Görvälnkilen. Enligt Regional utvecklingsplan för Stockholm (RUF) är grönkilar såsom Görvälnkilen "oskattbara för människors välbefinnande. Kilarna är också mycket viktiga för den biologiska mångfalden och har stora kulturhistoriska värden". Att området har hanterats varsamt har även lett till att det är klassat som "Tyst område" i RUF. Enligt RUF är tysta miljöer kvaliteter som måste värnas.

Kommentar:

28.2 *Se kommentar 27.5 m.fl.*

28.3 Om antalet nya bostäder ökar från 90 till 170 kommer biltrafiken öka markant. De siffror som redovisas i det senaste planförslaget angående trafikrörelser anser vi är grovt underskattade. Den markanta trafikökningen kommer att hota den tysta och lugna miljön och den Bullerby-känsla som råder i området. Den markanta trafikökningen strider även mot hållbarhetsprincipen, som bör genomsyra all planerad exploatering. Området ligger långt från service och de boende kommer sannolikt välja bil för transporter. Sett ur ett barnperspektiv är hållbarhetsaspekten mycket viktig och där måste trafikökningen tas i beaktande. Vi ställer oss mycket kritiska till att man väljer att bortse från detta, till förmån för exploaterers intressen. Vi anser att kommunen markant har ändrat förutsättningarna i planprocessen, då man valt att nästan fördubbla antalet bostäder. Detta utan att göra en ny miljökonsekvensbeskrivning. Man har således valt att inte utreda och redovisa konsekvenser av denna bostadsökning, som påtagligt ändrar förutsättningarna i planen sedan samrådet.

Kommentar:

28.3 *En gång- och cykelväg har lyfts in i exploateringsavtalet. Miljökonsekvensbeskrivningen är uppdaterad både till gransknings- och antagandeskedet.*

28.4 Man har även valt att omdefiniera bostadstyperna till att inkludera flervåningshus, vilket skulle förstöra den unika karaktär som Säbyholm har. Den tidigare målsättningen var att Säbyholm i framtiden skulle uppfattas som det "gamla" Säbyholm med "hus i park". Vi kräver att man återgår till den tidigare planen, fastställd 2018-06-13, där man med större varsamhet planerat för endast 90 nya bostäder, vilka skulle underordna sig befintlig bebyggelse i storlek och uttryck. Den typ av nya bostäder på den sk Bygatan som presenteras är alldeles för höga. Den inredningsbara vind som tillkommit ändrar antalet våningar från 2 till 3. Det måste finnas en höjdgrens angiven i meter och ej i antal våningar - i det här fallet 2. En vind är enbart en "smyghöjning". Alltså en 3e våning. Inte bra.

Kommentar:

- 28.4 *De delar av planen där flerbostadshus kan byggas har minskats och i dessa delar får vind ej inredas.*
- 28.5 Den gamla naturbruksskolan Säbyholm med tillhörande bostäder, väl genomtänkt byggda i ring kring en öppen yta, mycket luft mellan bostadshusen och med en parkliknande miljö där många ovanliga träd och andra växter frodas är en unik kulturbygd. Där bevarandekrav borde råda. Enligt RUFSS klassat som en av de 10 mest tysta platserna i hela Stockholmsområdet! Området är ofantligt mycket värt i sin nuvarande form. I förslaget till nybyggnation av 170 bostäder tas ingen hänsyn till dessa värden. Det innebär en 250 %-ig ökning av antalet hushåll på området. I planen från 2018 föreslogs 90 nya bostäder. Har kommunen - Alliansen - drabbats av storhetsvansinne? Tegelhagen, Mälarstaden, Slottsängarna, Trädgårdsstaden och nu Sandtaget samt Säbyholm. Bygg inte sönder kommunen. Följ inte efter i närliggande kommuners fotspår. Skydda i stället den fantastiska miljö som Säbyholm och Smidö utgör. En överexploatering kan aldrig ångras eller göras ogjord. Politiskt sett kommer de styrande i kommunen i förlängningen inte att gynnas av denna överexploatering av lands- och kulturbygd. En plats dit storstadsmänniskor vallfärdar för att ta del av Rösaringen och de övriga fornminnen som finns här ska inte hårdexploateras och förstöras. De boende i kommunen kommer helt enkelt att rösta på andra partier.

Kommentar:

28.5 *Se kommentar 25.1 m.fl.*

- 28.6 På Säbyholm tillkommer enligt den senast presenterade detaljplanen ca 500 nya boende inkl. barn, lågt räknat 200 bilar. Och dessa bilar kommer inte att stå stilla. Framkomligheten på området kommer att bli ett problem. Med den parkering för endast 40 bilar som finns på detaljplanen kommer de nya boende att ställa 1 av sina 2 bilar ute på gatan. Uppfarten är med all säkerhet ockuperad av cyklar, leksaker, släpkärror etc. Ni vill väl inte skapa samma trafikchaos som i Tegelhagen? Rösaringvägen till och från Bro är redan hårt belastad av tung trafik. Så gott som alla boende på Säbyholm och Smidö använder bilen på denna väg dagligen. Den är för smal och behöver lagas. Vid möte mellan lastbil (med eller utan släp) och buss men även med personbil tvingas den ene (läs personbil) ner i diket. Det måste väl anses som en ohållbar situation? Och här vill ni öka belastningen i form av först tung byggtrafik sedan minst 200 bilar, ca 2-4 ggr/dygn. När antalet bilrörelser ökar från 1000/dygn - vilket anges idag - till 3000/dygn kommer vi boende i ovan nämnda område att drabbas hårt.

Kommentar:

28.6 *Se kommentar 25.4 m.fl.*

- 28.7 Vansinnet tar inte slut här även Udden finns med på den senast presenterade planen. Den allé som kantar vägen dit får inte ändras. Två bilar kan inte mötas på vägen ner till vattnet. En asfaltering skulle knappast göra någon glad. Detsamma gäller den planerade asfaltparkering som planeras på Udden. Hur tänker ansvariga för detaljplanen här? Vi behöver inte några fler bryggor eller båtplatser här. Inte om vi återgår till förslaget på detaljplan för Säbyholm från 2018. Vi behöver värna om de växter, blommor och fågelarter som hör Udden till. Er plan riskerar att göra Naturvårdsverket väldigt bekymrat.

Kommentar:

28.7 *Se kommentar 25.5*

- 28.8 Vi boende på Säbyholm, med omnejd, är också bekymrade och mycket upprörda över den hänsynslöshet som de styrande i kommunen har visat oss, genom att lägga fram en ny detaljplan som inte är grundad på realistiska analyser. Stoppa den alltför hårda exploateringen. Tag det varsamt och återgå till planen från 2018. Med tanke på att Magna Sunnerdahls väg är en genomfartsled med dålig sikt samt väg för utryckningsfordon är det inte lämpligt att bygga infartsväg till parkvillan från Magna Sunnerdahls väg 10 - Boda. Det är mer lämpligt att bygga infarten där den var tänkt från början, alltså från stickvägen som går mot Haga. Om man väljer

att bygga som det ändrats till nu - vid Boda - så riskerar trafiken på Magna Sunnerdahls väg att stoppas pga. att all trafik till bygget av parkvillan kommer att ske där. Trafikfarligt redan nu och med ännu mer trafik ännu värre.

Kommentar:

28.8 *Se kommentar 24.2 m.fl*

29 Fastighetsägare 10

inkom den 18 februari

- 29.1 Vi är många som genom historien älskat och älskar Säbyholm, här finns en historia, en natur och miljö som fått vara bevarad i drygt 100 år sen Magna Sunnerdahl inrättade hemskolorna på landet i Säbyholm. Att man i ett sådant här unikt och historiskt fall väljer att överexploatera och förvandla byn till vilket annat svenskt bostadsområde som helst med parkeringar och tätt byggda moderna hus i rader är för mig en stor gåta. Varför förminska det unika till det vanliga? Jag undrar också hur man i ett miljöperspektiv kan ha ett sånt fruktansvärt endimensionellt synsätt på den här överexploaterade detaljplanen. Att man alltid tänker pengar före natur. Det är ju lugnet och stillheten i denna otroliga, unika och vackra miljö som vi flyttade hit för och som vi älskar den för. Och naturen behöver sitt utrymme för att frodas. Om man ska bygga vidare, vilket man med försiktighet gärna får, så är det ända rätta att gå i Bullerbyns spår. För att bibehålla bykänslan krävs det att man minskar och placerade hus annorlunda så det inte blir så tydliga täta småstadskvarter. Vi vill ha kvar vår krökta och slingriga grusvägar genom byn. Huller-om-bullerbyn. Men husen ska inte ta över naturen! Jag är för att det ska byggas fler bostäder men varför så många? Varför måste man bygga så tätt? Jag vill att vi ska bo kvar i en by, inte en stad. Vi bor på landet för att vi vill vara lantisar, inte stadsbor. Varför måste det överexploateras och se ut som exakt så många andra nybyggda områden gör just nu? Varför kan inte vi med vår fantastiska miljö, 100-åriga hus och natur förbli unika? Varför bli som alla andra områden?

Kommentar:

29.1 *Se kommentar 25.1 m.fl.*

- 29.2 Och på tal om icke befintligt helhetstänk, hur kan inte kommunen själva kräva för att det måste finnas gång/cykelbana samt att bredda vägen innan man påbörjar en sådan här jättebyggnad av denna nya "stadsdel". Det är så trångsynt. Det får liksom lösa sig självt med parkeringsplatser och övertrafikerad väg, men 170 hushåll ska klämmas in oavsett vad. Vi vill inte ha trafik här, inte trängsel. Vi bor på landet! Det räcker med byggandet i kommunen nu. Vi behöver vissa platser med luft, utrymme, växtlighet!

Kommentar:

29.2 *Se kommentar 25.4 m.fl.*

- 29.3 Förstör inte Gröna rummet! Det finns en plats som heter gröna rummet i södra delen av byn med ett litet lusthus. Här växer flera originella växter och buskar. Varför ska detta fördärvas? Inte minst med tanke på humlor, bin och insekter. Vi behöver ha kvar grönområden på landet om det ska kunna kallas att bo på landet. Vart ska alla människor röra sig i byn? Hur ska det kunna kännas fritt? Vart ska picknickar och lek ske? Men 170 nya bostäder kommer vi bara behöva lämna plats för biltrafik och parkeringar. Vart ska barnen leka? Ni vill ta bort fotbollsplanen, ni vill ta bort gröna rummet. Området nedanför Torpa blir delvis väg/parkeringar. Ni vill locka hit barnfamiljer men ni tar bort fria öppna ytor som barn behöver. Vi kommer inte längre kunna släppa ut våra barn fritt utan att vara rädda att de ska bli påkörda av bilar. Det är så fruktansvärt orimligt att bygga så mycket och så kompakt i detta område. Varför ska vi behöva trängas på landet?
- Lekpark: Det sägs att det ska byggas lekpark, men tex en gungställning och en liten rutschkana kan knappast kallas lekpark i paritet till antal ungar som kommer bo här i framtiden. För var ska en ordentlig lekpark få plats där det samtidigt står "park" och "odling"

på samma markering i detaljplanen. Sluta lova om det inte finns utrymme för dessa 3 sen i verkligheten. Lekpark nämns inte. Var tydlig med var lekparken placeras!

Kommentar:

29.3 *Illustrationsplanen har uppdaterats med placering av lekplatser och vistelseytor.*

29.4 Förskolan: Hur kan man planera en så stor förskola utan innegård med natur/gräs? Just nu är en placerad på en liten asfalterad innegård där solljuset knappt når in? Hur tänker man? Tar man även bort gröna rummet kan barnen heller inte gå dit och leka som de gör ofta nu. Vi vill inte trängas i vår by, gör plats åt barn och lek, inte kraft åt exploatörernas plånböcker.

Kommentar:

29.4 *Även efter att den nya bebyggelsen har byggts ut kommer området ha stora grönytor som kan utnyttjas av barn i området.*

29.5 Udden: Jag hoppas verkligen inte man bygger en parkeringsplats nere vid udden samt vill göra den vackra allén till en trafikerad väg. Detta är vansinne. Det finns så mycket som inte är uttänkt av er här så vi vill ha svar hur ni tänker utan att skada allén? Det finns flera andra bad i närheten. När ni nu ska tränga ihop så otroligt mycket människor i byn, varför kan inte bara udden få vara en plats för boende i byn som kan promenera eller ta cykel till badet? För allmänheten med såklart, men inte med bilen som transportmedel dit.

Kommentar

29.5 *Se kommentar 27.6 m.fl.*

29.6 "3-våningshusen" i norr: Att bryta profilen med att i norr sätta 2 + vind våningshus (=3våningar) är vansinne. Har ni pga. lång process glömt bort i vilken by ni exploaterar i? Detta passar sig inte i Säbyholm. Värna om miljön och underordna er de nuvarande husen.

Kommentar:

29.6 *Se kommentar 25.2 m.fl.*

29.7 Gång och cykelbanor Vi kommer inte få plats. Biltrafiken kommer ta över, vår tysta miljö kommer bli bullrig. Vi vill vara lantisar, inte stadsbor! Vi vill bevara Säbyholm! Kommer bebyggelse ske kräver vi att vägen förbättras och att gång och cykelbanor byggs ut till Säbyholm från Tegelhagen/Rättarboda där många av barnen går i skola. Om så många människor ska åka bil fram och tillbaka för lämning och hämtning av barn och inte ha möjlighet att ta cykeln dit så kommer det ske olyckor. Vägen som är dålig klarar inte så tung trafik.

Kommentar:

29.7 *En gång- och cykelväg lyfts in exploateringsavtalet.*

29.8 Protorp: Har ni koll på deras hemsida? Bara det att det i stället nämns 175 nya bostäder på deras sida sticker i ögonen och är oroväckande. När ska smyghöjningarna stanna? Det står även caféer och restauranger i plural samt Padelbanor! Detta har det inte talats om eller beskrivits i några detaljplaner. Kommer det finnas några begränsningar eller kommer Protorp ta hela handen och göra vinstdrivande projekt efter projekt tills det ser ut som stad?

Kommentar:

29.8 *Detaljplanen är det som styr hur kommande bebyggelse kan utformas. En blandning av verksamheter och bostäder är etablerad i området och ges fortsatt stöd i planen.*

29.9 Vår natur: Kan ni backa och se detta projekt utanför boxen. Se hela vår planet, se vad den behöver. Behövs det fler hus, studsmattor och grillar just här i Säbyholm med sitt kulturhistoriska värde? Eller behöver vi ha ängar och gräsytor där humlor och bin får pollinera växter. Minns ni fortsättningen på den kedjan hur allt hör ihop? Eller behöver ni ta in experter från Naturskyddsföreningen innan ni fortsätter? Vet ni om att det finns rödlistade insekter i

vårt område? Tror ni de kommer trivas bättre av att grönområden bli asfalt och hus? Vet ni att vi har jättefina odlingsmark på vissa platser i byn, men som det nu i detaljplanen placeras hus på och man på måfå har skrivit ut ”odling” på andra platser (tex äppellunden) där det inte alls finns bra odlingsmark. Ni behöver ta in experter för att genomföra sådana här betydande reformer.

Kommentar:

29.9 *De delar som föreslås för bebyggelse är till största del de som i dagsläget har minst värden, till exempel den stor grusade yta som använts för att öva traktorkörning.*

30 Fastighetsägare 11

inikom den 19 februari

30.1 Den orörda miljön, vackra parken, tystnaden och den mäktiga naturens inramning gjorde att jag omedelbart förälskade mig i området och så småningom även köpte en bostad här. Nu överväger jag att flytta. Allt det som är unikt i Säbyholm hotas av de aktuella planerna på utbyggnad. Det är så sorgligt. Min åsikt är dock inte unik - utan delas av alla boende i den här byn, som jag har pratat med. Min innerliga förhoppning är att planerna ändras och att jag kan stanna kvar i Säbyholm.

Kommentar:

30.1 *Synpunkten noteras.*

31 Fastighetsägare 12

inikom den 19 februari

31.1 Jag blir ledsen när jag ser över den nya detaljplanen. Mängden hus, med tillhörande parkeringar och förändringen det kommer innebära för trafiksituation, natur och välbefinnande för oss som redan bor här. Säbyholm är ett unikt område, där det finns möjlighet att bo på landet utan att behöva vara ensam. Det går inte hitta samma bykänsla någon annanstans, i en sådan unik miljö. Jag tycker att fler borde få tillfälle att uppleva detta, jag är därför inte helt emot att det byggs fler bostäder. Men, en större hänsyn måste tas till alla aspekter och konsekvenser av ytterligare byggnation, vilket jag inte upplever ha gjorts. Tyvärr har jag inget förtroende för exploatören Protorp, som gång på gång visat att de inte bryr sig särskilt mycket om oss som bor här i Säbyholm. Bara i vår förening har det uppdagats mängder av fel och brister i renoveringen av de gamla husen. Pratar du med en oberoende besiktningsman borde detta aldrig godkänts, men i Protorps fall har det ändå gjorts det. Ett annat exempel är hur de under drygt två år inte lagat belysningen i området. Med det sagt, skulle jag önska att det Protorp säger och gör verkligen granskas av kunniga personer, som vågar ifrågasätta. Det verkar ofta som att det dansas efter exploatörens pipa. Jag undrar t.ex. hur kommunen annars låtit en höjning av antal hushåll från 90 till 170 låtit passera. Hur har ansvariga på kommunen resonerat där? Områden med radhuslängor och lägenhetshus finns det tusentals runt om i alla kommuner i hela landet, men det finns bara en kommun som har Säbyholm. Ta vara på det!

Kommentar:

31.1 *Mellan samråd och granskning har möjligheterna att bygga olika typer av bostadsformer förtydligats. Till antagandeskedet har antalet bostäder minskats till 140.*

32 Fastighetsägare 13

inikom den 19 februari

32.1 Jag ser i princip positivt på exploateringen av udden, som den beskrivs nu, förutsatt att man går varsamt fram, dock med undantag för en stor nyttillkommen parkering så långt ut på Udden och nära vattnet. Detta skulle också föra med sig att allén måste öppnas för trafik av motorfordon vilket jag också ser negativt på. Det är lätt att förvirra sig i den omfattande dokumentationen och i bilaga efter bilaga upprepar man hela tiden områdets unika miljö, skönhet och karaktär. Kulturhistoriska värden men även naturhistoriska samt den biologiska

mångfalden avseende faunan och floran både på land och i vatten och vikten av att allt detta bevaras. Andra viktiga värden är givetvis miljön inkl. RUFSS klassning av Säbyholm som ett ”tyst område”. Allt detta omfattas av intressen på Riks-, läns och kommunala planet. Dessutom omfattas bl.a. udden av strandskydd samt klassas som riksintresse för kulturmiljövård. Det handlar alltså om ett område som är ytterst känsligt för exploatering. Naturmiljöutredningen bygger på ett fältbesök i juni 2015 och jag citerar i sammanfattningen:

”Ingen omfattande naturinventering enligt SIS metodik har genomförts, och bedöms inte vara nödvändigt då naturmiljöerna avses att respekteras i planen och i huvudsak bedöms komma att bevaras.”

Vidare:

”Även udden i söder ut mot Mälarens stränder, med en frisk-fuktig högrötsäng/strandäng, bibehålls till största delen, och livsförutsättningar för flora och fauna bedöms därmed kvarstå. Restaureringen av bryggor på platsen för befintliga bryggfundament bedöms inte medföra negativa konsekvenser för stränder eller vattenmiljö, förutsatt att ingen ytterligare byggnation, grävning eller muddring sker.”

När det gäller faunan och floran baserar man Naturmiljöutredningen på: Conec och Firman Ekologikonsult AB, 2014. Växt- och fågelliv vid Säbyholmsudden. Firman Ekologikonsult AB, 2014. Vattenkvalitet, växter och strandfauna, inre Säbyholmsviken. Båda dessa utredningar utfördes under en dag, 9 september 2014 och finns med i Samrådsdokumentationen. Jag citerar ur en av utredningarna:

”Antalet prov är inte tillräckligt för en säker bedömning, men artsammansättningen både i litoralen och i sublitoralen tyder på god ekologisk status” I princip alla kommentarer i materialet vad gäller faunan och floran i Samrådsdokumentationen inkl. MBK baserar sig fortfarande (dvs i alla tre samråden) på dessa två utredningar som utfördes en och samma dag, 9 september 2014 och där man delvis friskriver sig med anledning av tidsbrist. Undersökningarna borde varit mer vittgående och omfattat alla årstider! Vilka fåglar häckar t.ex. i september? Därför kan man fråga sig om tillförlitligheten i underlaget när det gäller att ta så viktiga beslut som exploatering av ett så unikt område som man beskriver Säbyholm. När det gäller exploateringen av udden som beskrivs är jag både tveksam och frågande. Jag kan se ett antal problem men det är dock svårt att ge exakta synpunkter på uddens exploatering då det på flera ställen i materialet endast ges allmänt hållna formuleringar utan några detaljer. Dessutom ger man olika bedömning av exempelvis konsekvenserna och bedömning av muddring, fara för utrotningshotade arter etc. Stora delar av udden är dessutom strandskyddad av flera skäl.

Kommentar:

- 32.1 *Som framgår av yttrandet är den naturinventering som är gjord inte kompletterad i senare skede och motiveringen är att området inte kommer att exploateras. Den parkeringsplats som föreslogs i granskningsskedet har också tagits bort. För att utföra de åtgärder som föreslås i detaljplanen behöver strandskyddsdispens sökas och en anmälan om vattenverksamhet göras. Vid dessa tillfällen behöver de åtgärder som föreslås beskrivas mer detaljerat.*
- 32.2 Faunan: Vi har bott på Udden i Sjöstugan i snart 25 år och jag rör mig ofta i området under hela året och alla årstider. När det gäller beskrivningen av faunan på och omkring Udden saknar jag en del djur och fåglar som jag iakttagit och som jag vet fortfarande finns där och som tillägg till de bristfälliga utredningarna från 2014 kan jag komplettera med.
Fåglar: Örn, Häger, Uggle, dopping, Sothöna, Svan, Canadagås, Skarv. Det finns utöver dessa en mängd fågelarter (bla olika rovfåglar) men jag är inte ornitolog och kan namnge dessa.
Däggdjur: Älg, Rådjur, Vildsvin, Bäver, Mink, Räv, Hare.
Övrigt: Salamander, den större, Grodor, Padda, Huggorm, Snok, Fladdermöss. De flesta djurarter kommer säkert att finnas kvar i framtiden om exploateringen sker varsamt och endast gäller badande och mindre båtar utan motor som finns på udden men om det skulle bli

motorbåtar etc. samt biltrafik där ute är det mycket tveksamt! Några av de ovan nämnda är väl också fridlysta?

Växter: Jag är ingen expert på växter men när medlemmar från naturvårdsföreningen häromåret besökte udden berättade man att de hade hittat minst två rödlistade och sällsynta blommor som växte i dikesrenen i allén och som inte hade observerats av de två konsultfirmorna 2014.

Parkeringsplats ute på udden: En stor parkeringsplats på udden, på östra sidan om vägen ut där allén slutar, som nu finns planerad och angiven på kartan, har aldrig nämnts i denna eller någon tidigare dokumentation som rör exploateringen varför det är lätt att förbise denna nyhet som bara finns på en av kartorna. P-platsen ligger på strandskyddat område samt med riksintresse för kulturmiljö. Dessutom handlar det väl om brukningsbar mark och att den får därför inte bebyggas. I praktiken betyder detta att det inte går att anlägga en parkering på ängsmark, betesmark eller åkermark. Det är därför är på sin plats att göra de viktigaste remissinstanserna som kan ha synpunkter på exploateringen av udden observanta på detta innan de ger sina yttranden. Länsstyrelsen, naturvårdsverket, Attunda brandkår, Trafikverket m.fl. Jag motsätter mig anläggning av P-platsen som då bör utgå. En parkering ute på udden innebär med automatik biltrafik ut dit och passar inte in i miljön som är till för rekreation och avkoppling vilket är avsikten med exploatering av udden. Det skulle störa djurlivet och rödlistade djur och växter samt passar inte in i ett naturområde som dessutom är klassat i RUFSS som ett tyst område. Vem ser till att det inte hamna skrotbilar på en sådan parkering eller utnyttjas för långtidsparkering, husbils- och husvagnssemesterfirare osv? Alternativ till P-plats och därmed ingen trafik genom allén: Jag kan se fyra alternativ för Parkering som inte ligger på udden men kanske det finns fler som jag inte känner till: Inom rimligt avstånd från infarten till allén och närmare än vad alla boende i närområdet har:

1. Norr och väster om den stora ladan vid Smidövägen strax innan infarten till udden och allén om man kommer från Upplands-Bro. Här finns en stor plan yta väster och norr om ladan, belagd med gräs/sand och som aldrig har använts till något sedan skolan lades ner. Det är inte jordbruksmark och skolan använde ytan för att parkera stora lantbruksmaskiner och fordon, vagnar och annat skrymmande som hör jordbruk till. En parkering här skulle endast ta en liten del av denna stora yta i anspråk och ligger ca 150 m från infarten till allén. Kommunen skulle antingen kunna arrendera alt köpa loss en lagom stor yta av markägaren, fastigheten heter Berga.
2. På motsatt sida om Smidövägen där ladan ovan ligger finns en bit mark och i förlängningen en gammal fallfärdig byggnad som aldrig använts till något. Marken där närmast vägen har aldrig använts och den kunde kommunen arrendera eller köpa loss från fastighetsägare till Berga. Den ytan kräver dock en del anläggningsarbete. 150 m till infarten av allén.
3. Precis till vänster innan man ska köra ner från Smidövägen i allén mot udden ligger mark som inte använts sedan arrendatorn Hullberg gick bort, (han var tredje generation av arrendatorer som arrenderade udden hela udden på båda sidor om allén alltsedan skolan etablerades och han använde hela udden till växelvis bete för biffkor). Marken gick över i skolan ägo vid Hullbergs frånfälle men skolan använde aldrig marken och den används inte nu heller. Här finns gott om plats att anlägga en parkering för att undvika detta på udden. Dock krävs lite anläggningsarbete här. Ägare är också fastigheten Berga. Köpa eller arrendera?
4. Parkeringen vid Uppland-Bros pendeltågsstation och sedan 10 minuter med buss till Säbyholm! Kostar inte kommunen någonting och minskar utsläppen samt skonar Smidövägen från trafik. Kanske finns det fler möjliga platser för parkering som jag inte känner till?

Kommentar:

32.2 *Parkeringsplatsen har flyttats från udden. Det nya läget visas i illustrationsplanen.*

32.3 Vägen genom allén

Det har hela tiden talats om gångvägar och stigar ner till udden. Att vägen skall öppnas för biltrafik från Smidövägen ut till Udden genom allén har aldrig stått eller står inte någonstans i dokumentationerna men blir ju resultatet av att man anlägger en stor parkering på Udden. Det är

ju ett stort ingrepp i området som inte nämns någonstans och som jag också anser att remissinstanserna bör informeras om. Allén ligger också inom strandskyddat område samt riksintresse för kulturmiljövård.

Jag motsätter mig att man tar bort förbudet mot motorfordon på udden av skäl jag noterat nedan.

Skäl mot Väg genom allén

- Det har alltid i alla tider varit förbud mot motorfordon i allén på udden av olika skäl
- vägen är inte ägnad till frekvent trafik då den ligger på sank och vattensjuk lermark samt saknar bärlager och förstärkningslager vilket medför att vägens bärighet är mycket dålig. Man har bara fyllt på grus vartefter vägen sjunker och gropar uppstår hela tiden. Problemen är störst på våren, vid kraftiga regn samt när vattenståndet i Mälaren är högt och även sommartid då vatten tränger upp på sidorna och under vägen
- Vägrenen håller överhuvudtaget inte för en bil. Kommer man för långt ut här sjunker bilen ner i leran/diket och måste bärgas och vägen blockeras
- Vägen är så smal att två bilar inte kan mötas vilket innebär att en eller flera bilar måste backa flera hundra meter ut ur allén för att släppa fram mötande bilar
- Bilar som backar ut på Smidövägen, en lång raksträcka där man kör med hög hastighet, utgör en trafikfara
- Tung trafik kan bara köra ut på vägen i allén om det är ordentlig tjäle i annat fall riskerar man att hela vägen ger vika pga. att underlaget då området är så sankt och saknar förstärkningslager. Ingen seriös lastbilschaufför kör ut här om det inte är tjäle.
- De flesta boende i Säbyholm och närområdet har alltid och tar sig även nu ner till udden till fots eller cyklar ,med hundar, barnvagnar, barn samt ensamstående barn. Etc. Oskyddade gångtrafikanter och cyklisterna är knappast en lyckad eller önskvärd kombination då dessa skall samsas med bilar och behöva gå ner i vattenfyllda och leriga diken för att släppa fram bilarna. Frågan är om inte detta är oansvarigt att skapa en sådan situation?
- Det går inte att bredda vägen i allén eller stabilisera vägen genom att anlägga bär- och förstärkningslager utan att skada eller i värsta fall ödelägga allén (rotsystemen) inkl. de fridlysta mistlarna som sitter i allén,
- Bad, båtar, hopptorn etc. och mycket folk inkl. barn ökar risken för olyckor vilket gör att utryckningsfordon måste snabbt kunna ta sig ut till udden utan att bilar blockerar vägen i allén. Ref flera tillfällen på badplatser runt om i Stockholm senaste somrarna när vägarna blockerats av parkerade bilar som hindrat ambulans och brandkår att komma fram. Jag föreslår en vägbom vid infarten till allén från Smidövägen med kodnyckel till berörda och behövande för att skona udden från trafik med motorfordon. Detta förhindrar även obehöriga att ta sig ut på udden för att stjåla kanoter och roddbåtar.

Kommentar:

32.3 *I och med att parkeringsplatsen är flyttad finns inget behov av att öppna upp allén för allmän trafik.*

32.4 Bryggor

Det finns idag tre bryggor. Den östra bryggan, som är den gamla ångbåtsbryggan, den västra bryggan som är en badbrygga (flytbrygga) samt den södra som är resterna av den gamla badbryggan/hopptornet. Den östra bryggan är nyligen renoverad och tillhör genom ett servitut en handfull fastigheter i Säbyholmsområdet. Den har tidigare varit tillgänglig för allmänheten och då låg flera mindre båtar förtöjda vid denna brygga. Den västra bryggan är och har alltid varit en badbrygga för allmänheten och är nyligen (2018) renoverad. Intill denna har man även anlagt en lite badstrand. Den södra bryggan finns kvar men endast i form av resterna av pålar

som delvis sticker upp ur vattnet. När det begav sig bestod den södra bryggan av en smal spång /gångbro) som ledde till fram hopptornet som låg nästan 100 meter ut i vattnet.

I den omarbetade planbeskrivningen anges att kommunen tar över hela udden inkl. alla bryggor vilket jag ser som positivt. Beträffande bryggorna tycker jag att man ska använda gamla ångbåtsbryggan dvs den östra bryggan (förutsatt att kommunen tar över den) till småbåtar så att dessa båtar inte hamnar i närheten av badande samt användare av hopptornet som ligger vid den södra bryggan. Förtöjda båtar eller båtar som ska in och ut direkt intill hopptorn och badande är en mycket dålig idé och nära nog oansvarigt med tanke på olycksrisken!

Det saknas ännu många detaljer för att ta slutgiltig ställning här. Exempelvis finns i materialet många olika definitioner på båtar som avses, båtar, småbåtar, segelbåtar, kanoter, roddbåtar, båtar med och båtar utan motor. Jag uppfattade på samrådet att kommunen inte har för avsikt att ha vinterförvaring på udden av båtar och dylika båtar som kräver det gör väl bäst att söka till en båtklubb med alla nödvändiga faciliteter?

Jag har stor respekt och förståelse för dem som vill ha större båt med motor men i så fall finns flera etablerade båtklubbar i närheten för boende i Säbyholm. Den närmaste ligger faktiskt bara ett par hundra meter från udden, nämligen Bro Båtklubb och kanske borde kommunen i stället bidra till att öka kapaciteten här? Dessutom finns flera andra båtklubbar på rimligt avstånd i Bålsta och Kungsängen. I Stockholm har de flesta båtägare mycket längre till sina respektive båtklubbar.

Vilka ytterligare faciliteter planerar kommunen på udden? Elektricitet? Byggnader? Sanitet? Sopor? Tyvärr står inget om detta eller annat, typ eventuella byggnader, i planen. Innan man tar slutlig ställning till exploateringen av udden vore det därför bra om man fick ta del av en detaljerad beskrivning av planerna. På udden framför Sjöboden, som är ett båthus, går det att sjö- och tordsätta mindre båtar med trailer. Det vore bra om man behöll den möjligheten där då det är stor brist på ramper för sjö- och tordsättning i Säbyholm med omnejd som allmänheten kan använda.

Kommentar:

32.4 *Det är bara allén och den del av udden där det planeras att ordnas en badplats som kommer att tas över av kommunen. Avsikten med bryggorna för båtar är att skapa möjlighet att ha båt för de boende i Säbyholm, inte att ge möjlighet till en större båtklubb.*

32.5 Hållbarhet

Upplands-Bro kommun har hållbarhetsmål. Exempelvis att 2% fler ska cykla 2025. Hållbart är att åka kollektivt i stället för att ta bil vilket minskar utsläppen av avgaser samt undviker att belasta en smal och redan hårt trafikerad väg till Säbyholm. Att uppmuntra folk att ta bil genom att anlägga en stor P-plats ute på udden och öppna vägen i allén dit rimmar väl illa med dessa mål? Det går en buss i timmen från Bro Station till Säbyholm inkl. en stor parkering vid stationen. Det går säkert att få utföraren att lägga en busshållplats när infarten till udden och allén.

Kommentar:

32.5 *Möjligheten att ta sig till badplatsen utan bil ökar om det byggs gång- och cykelväg till Säbyholm*

32.6 Dammen

Udden borde återställas i ursprungligt skick genom att man fyller igen och tar bort dammen som ligger mitt i området. Dammen har funnits där i mindre än 10 år och tillkomsten av den är märklig.

Kommentar:

32.6 *En sådan åtgärd behandlas inte i planarbetet.*

32.7 Slutord

Undertecknad, som bor ute på udden, är närmast boende och enda direkta granne med området som ska exploateras. Vi valde vår fastighet tack vare det avskilda läget utan grannar, byggförbud runtomkring, rofylldheten samt det tilltalande läget. Den exploatering som nu kommer att äga rum på udden riskerar att på flera sätt radikalt ändra på dessa förutsättningar såvida man inte på ett tydligt och enkelt sätt markerar uppdelningen/gränsen mellan privat område och allmänning. Exempelvis genom att leda de angivna stigarna och gångvägarna till badet redan där allén slutar och så långt som möjligt från vår tomtgräns, stänga av vägen som går direkt utanför vår tomt och likaså vändplan. Tydliga skyltar. Det finns kanske även andra effektiva sätt att avskilja allmänning från privat mark så att man undviker att få oönskade besök in på vår tomt? Jag kan ändå se positivt med exploateringen av udden i kommunal regi om det sker på ett varsamt sätt med undantag av P-plats och trafik i allén samt att åtgärder görs för att tydligt skilja allmänningen från vår fastighet. Det är min förhoppning att kommunen visar att man respekterar den privata helgden i planerna med exploateringen av udden. Jag är väl bekant med udden efter att ha bott här i snart 25 år och ser gärna att jag får möjlighet att fortsätta med.

Kommentar:

32.7 *Kommunen instämmer i att ambitionen är att badplatsen ska ordnas på ett sådant sätt att det inte leder till störningar för det privata boendet på udden. Vilka konkreta åtgärder som krävs för detta är en fråga för genomförande- och driftskedet.*

33 Fastighetsägare 14

inkom den 20 februari

33.1 Vi som bor här njuter av närheten till djur och natur och jag ser med förfäran framför mig hur det kommer att se ut om de föreslagna ca 170 nya hushållen byggs här. Jag får inte ihop logiken kring att man skriver att kultur och naturvärden ska bevaras samtidigt som man planerar för ca 170 nya hushåll. Jag är helt med på att området behöver nytillskott av bostäder för att skapa förutsättningar för teknisk försörjning, men förklara gärna för mig hur bevarandet av kultur och naturvärden kommer kunna bibehållas med det ökade antalet människor och framför allt fordon som framöver kommer röra sig i området/parken. Det ökade antalet fordon kommer att medföra stora negativa konsekvenser avseende buller och säkerhet i området.

Kommentar:

33.1 *Se kommentar 29.9*

33.2 Man skriver att områdets relativt stora avstånd från Bro centrum troligen medför ett bilberoende för de boende i området och att man ska verka för att utöka turtätheten för bussarna för att främja kollektivt åkande. Jag gillar tanken, men det är just precis bara en tanke och en önskevärld. Det är ytterst få boende i området idag som nyttjar bussen. Det är inte heller realistiskt att tänka att boende här framöver i någon större utsträckning kommer sätta sig på bussen med sin veckohandling från mataffären, åka till hockeyn och fotbollen eller helt plötsligen börja pendla till jobbet utan att ta bilen.

Jag ser inte heller att områdets vägar eller kommande plan är dimensionerat för den ökade trafiken. Det är redan idag svårt med framkomlighet så fort det uppstår ett möte. Mötesfickor i all ära, men är inte det i sig bara ett tecken på att man försöker klämma in mer bostäder/boende än vad området kan svälja.

De flesta som bor här idag har minst 1 bil/hushåll, många har 2 bilar. Med den nya planen så skulle vi bli ca 230 hushåll och parkering för minst lika många bilar. Jag tittar intresserat på planbeskrivningen och undrar stilla vars dessa bilar ska stå? Bilar står redan idag halvt ute på bilvägen eller gräsmattor om man får besök. Jag föreslår följande:

1. Tydligare plan för parkering mellan husen så att minst 2 bilar får plats.

2. Nordligaste delen av trädgårdskvarteret - bebyggelsen begränsas till just tvåvåningshus, EJ tvåvåningshus "där högre takvinkel möjliggör bostäder i vindsplanet", vilket skulle betyda att

husen i praktiken blir trevåningshus. Citat från planbeskrivning: "Den föreslagna nya bebyggelsen underordnar sig med sina moderata byggnadshöjder i högst två våningar och med visst respektavstånd till de äldre elevhemmen"

3. Att man håller sig till att bygga maximalt ca 90 nya bostäder. Jag tror att en mer återhållsam exploatering även tilltalar kommande köpare av bostäder i området och bidrar till att värdet på de befintliga bibehålls. De farhågor jag tar upp kommer förmodligen framtida köpare att ha.

Kommentar:

33.2 *Parkeringen är förtydligad i illustrationsplanen och stämmer i huvudsak överens med det som föreslås. Flerbostadshusen har inte möjlighet att inreda vind. Antalet möjliga nya bostäder har sänkts till 140.*

34 Fastighetsägare 15

incom den 20 februari

34.1 Vi är boende i Säbyholm sedan sommaren 2019. Vi var medvetna om de planerade 90 bostäderna när vi köpte och hade ALDRIG bosatt oss och bildat familj här ute om det skulle byggas 170 stycken. Det kommer urholka priserna på redan befintliga bostäder samt kommande då marknaden inte är tillräckligt stor. Det är förfärligt att ni har som avsikt att första hela området med fler bostäder än planerat, arkitektur som inte passar in med befintlig miljö och fullkomligt skiter i natur och djurliv.

Kommentar:

34.1 *Se kommentar 25.1 m.fl.*

35 Fastighetsägare 16

incom den 20 februari

35.1 Hur kan antalet hushåll ha ökat från 90 stycken till 170 stycken sen förslaget presenterades 2018? Jag förstår att det ska byggas och är inte emot det i sig men att öka från 90 hushåll till 170 är horribelt! Den fina lantliga, lugna miljön kommer försvinna med en ökning av så många människor och bilar. Denna ökning kommer bidra till ett stort ökat antal bilar som kommer köra i området. Det kommer påverka vägar, ljudmiljö, luft, framkomlighet och helt ta bort den lugna "bykänsla" som råder. Säbyholm är klassat som "en tyst miljö". Detta kommer förändras med den stora ökningen hushåll i området. Varför vill man bygga bort de tysta miljöer som fortfarande finns kvar i Stockholmsområdet?

Kommentar:

35.1 *Se kommentar 27.5 m.fl.*

35.2 De utritade parkeringsplatserna kommer inte räcka till då man inte kan räkna med att de mindre hushållen endast har en bil. I de befintliga hushåll som nu finns i området så har ofta även de mindre hushållen två bilar för man behöver kunna ta sig till olika jobb. De bilarna som inte får plats på anvisade parkeringar kommer parkeras längs vägarna och förhindra framkomlighet. Det kommer också bli väldigt trångt. Det fina för barnen, som bor i Säbyholm, med att kunna röra sig fritt och leka kommer försvinna med så mycket biltrafik som kommer tillkomma. Varför vill man bygga bort en så unik miljö som Säbyholm har och som fortfarande finns i Stockholmsområdet?

Kommentar:

35.2 *I och med att gång- och cykelväg planeras har behovet av bilar minskats. För området som helhet är parkeringstalet 1 plats per lägenhet, 1,5 per radhusenhet och 2 per villa/parhus.*

35.3 Höjden på husen är för hög. Man säger tvåvåningshus med en möjlighet att inreda en vindsvåning, vilket i praktiken innebär 3 våningar. Det är för högt. Det finns heller ingen information om hur höga i meter som husen får vara. Det borde finnas en maxgräns där.

Tidigare har man sagt att de nybyggda husen ska underordna sig de befintliga. Så kommer det inte bli med denna hushöjd.

Kommentar.

35.3 *Bestämmelse om högsta nockhöjd är införd.*

35.4 Arkitekturen på husen passar inte alls in i den befintliga miljön. Bullerbykänslan som finns här kommer försvinna och det kommer se ut som vilket nybyggt område som helst. Den öppna, luftiga känslan i Säbyholm kommer försvinna när man placerar husen som man gör. Tätt, tätt. Man bygger inte alls så att det ska smälta in i miljön som är.

Kommentar:

35.4 *Se kommentar 29.9 m.fl.*

35.5 Hela Rösaringvägen kommer bli hårt belastad med alla dessa nya bilar som minst två gånger per dag ska köra där. Ibland flera gånger per dag då barn ska skjutas till olika aktiviteter. Vägen är smal och redan nu är det svårt att möta stora och tyngre lastbilar.

Kommentar:

35.5 *Gång- och cykelväg lyfts in i exploateringsavtalet.*

35.6 Allén ner till badplatsen är biotopskyddad. Det går inte för två bilar att mötas där. Ser på kartan att man har ritat ut mötesplatser. Hur är det tänkt att lösas då allén är biotopskyddad? Inga träd får tas ned. Hur ska en ambulans kunna ta sig ner i allén om det t.ex. kommer en mötande bil? Vägen tål dessutom inte så mycket motortrafik då den är anlagd direkt på leran under och är väldigt sank på våren, när det regnar samt när vattenståndet i Mälaren är högt. Angående badplatsen så finns det finns både rödlistade samt fridlysta växt- och djurarter på udden. Att bygga parkering där samt en småbåtshamn kommer påverka detta. Dessutom så kommer bilar ställa sig längs vägen när parkeringen vid badplatsen blir full, vilket ytterligare kommer blockera framkomlighet. Men även förstöra naturvärden. Se hur det ser ut vid andra kommunala badplatser.

Kommentar:

35.6 *Se kommentar 27.6 m.fl.*

35.7 Bygg inte sönder Säbyholm, denna pärla som fortfarande finns kvar! När det väl är byggt kan det inte bli ogjort och är för sent. Bevara den unika kulturmiljö som Säbyholm är och med dess historia från Magna Sunnerdahls tid. Vi boende i Säbyholm men även boende i närområdet är oroade över denna ökning av bostäder som tillkommit efter 2018. Återgå till ursprungsplanen med 90 bostäder. Bygg så det passar in i kulturmiljön och framför allt bygg varsamt! Värna om natur och djurliv samt kulturmiljön!

36 Fastighetsägare 17

inkom den 20 februari

36.1 Dedikerad yta för förskoleverksamhet: I ”Hus A” inom markerat område för kommersiella fastigheter planeras förskoleverksamhet med utrymme för 80 barn, se Figur 1. I planförslaget saknas en dedikerad utomhusyta avsedd till förskoleverksamhet. I plan- och bygglagen (BFS 2015:1 FRI 1) ställs det krav på att det ska finnas tillgång till tillräcklig stor yta lämplig för lek och utevistelse i relation till verksamheten. En sådan yta bör därför definieras i planförslaget. Utomhusmiljön i Säbyholm är av stor vikt för den befintliga förskolans verksamhet. Då bostadsbebyggelsen i Säbyholm ska öka enligt detaljplan kommer flera av de platser som förskolan bedriver utomhusverksamhet på idag att bebyggas med bostäder. Därmed blir det av än större vikt att en utomhusyta för förskoleverksamhet planläggs. En friyta avsedd för förskola bör enligt Boverkets allmänna råd (Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande

verksamhet, FRI) placeras i direkt anslutning eller nära inomhuslokalerna så att elever självständigt ska kunna ta sig från byggnadsverket till friytan. Vi föreslår därför att en inhägnad utomhusgård anläggs i direkt anslutning till förskolans nya lokaler i ”Hus A”. Se markeringar B och C i Figur 2. Detta för att barnen fortsatt ska kunna vistas utomhus spontant utan inplanerade utflykter. Under vissa tider av dagen eller vid personalbrist kan det emellanåt vara praktiskt ogenomförbart att vistas utanför inhägnat område. Att lämna förskolans lokaler med de yngsta barngrupperna kräver mer personalresurser varför denna typ av lekyta blir extra viktig för dem. Tidigare lättillgängliga utomhusmiljöer för lek kommer i och med ny bebyggelse att försvinna och kvarvarande äppellundar kan ej anses lämpliga som daglig lekyta för 80 förskolebarn. Den föreslagna ytan (se B och C i Figur 2) är idag inte utformade för förskoleverksamhet. Ytan bör anpassas och anläggas för att möta Boverkets allmänna råd kring utformning, ändamålsenlig verksamhet, tillgänglighet, säkerhet, sol- och skuggförhållanden, ljud- och luftkvalitet samt långsiktighet (Boverkets allmänna råd (2015:1)). Den föreslagna ytan är också begränsad i sin storlek på grund av omkringliggande bebyggelse. Dagens förskolegård (se A i figur 2) är avsedd för 24 elever. Om motsvarande yta per barn ska bibehållas ryms endast ca 60 elever på den föreslagna ytan.

Kommentar:

- 36.1 *Någon särskild avgränsning av utemiljön för förskolan görs inte i planen. En sådan lösning kan ordnas mellan förskolan och den kommande gemensamhetsanläggningen.*
- 36.2 Totalt antal bostäder och trafikpåverkan: Trots flera genomläsningar av tillgänglig dokumentation är det inte helt tydligt hur många bostäder som tillkommit i och med de senaste ändringarna. Tidigare versioner har nämnt 90 nybyggda bostäder som i kombination med de 55-60 bostäder som redan inrymts i existerande bebyggelse ger totalt 145-150 bostäder. Senaste upplagan (Säbyholm Planbeskrivning Granskning 211013 rev 220120.pdf) fastställer: ”Detaljplanen beräknas möjliggöra cirka 170 bostäder” men lämnar utrymme för tolkning om det avser totalt (inklusive de 55 i äldre byggnader) eller tillkommande byggnation.. Det senare skulle innebära en orimlig ökning och underskrifter har samlats in bland boende för att bestrida en sådan nivå. MKB har tolkat enligt det senare och får därmed trafikökningen 1000 fordonsrörelser per dygn (MKB M20126 (M1500021) 2016-02-08, rev 2021-10-13) i stället för de tidigare 600 (MKB M1500021, 2016-02-08, rev 2018-11-21). Det ger totalt över 1200 fordonsrörelser per dygn.. Planbeskrivningen (Säbyholm Planbeskrivning Granskning 211013 rev 220120.pdf) har inte tolkat enligt det senare utan vidhåller att den totala trafiken blir 800 fordonsrörelser per dygn: ”Trafiken totalt från det fullt utbyggda området uppskattas till 800 bilar/dygn.”. Om det är det senare som stämmer är alltså det övergripande planbeskrivningsdokumentet felaktigt på ett vilseledande sätt. Styckena ”Nuläge” och ”Förslag” under ”Gatunät, parkering, varumottagning, utfarter” i planbeskrivningen beskriver redan denna lägre nivå som problematisk. I tillägg kan nämnas att väg ”typ A” är upp till 5,5 meter bred och ansluter till/matras från den 3,8 meter breda Rösaringvägen vilket vidare belyser att trafikflöden och behov av vägar inte verkar genomarbetat. Vidare är det idag dubbelt så många som 25 tunga fordonsrörelser per dygn enbart från busstrafik med tillkommande transporter till företag och privatpersoner. En uppdatering och genomarbetning av tänkt trafiksituation behövs.

Kommentar:

- 36.2 *Antalet bostäder som anges gäller tillkommande bebyggelse. Antalet är sänkt till 140 nya bostäder. Även med ett ökat antal bostäder bedöms slutsatserna i trafikutredningen vara giltiga.*
- 36.3 Gång och cykelväg har exkluderats ur detaljplanen baserat på den lägre siffran bostäder och behöver bedömas på nytt med rätt underlag samt mer utförligt än nuvarande text: ”Antalet tillkommande bostäder bedöms vara för litet för att det ska kunna bära en satsning på gång- och cykelväg”.

Kommentar:

- 36.3 *En gång- och cykelväg föreslås nu längs Rösaringsvägen och är behandlad i exploateringsavtalet.*
- 36.4 Ny pumpstation för spillvatten med bräddavlopp: Bräddavlopp nämns ej i MKB. Smittspridning, nedskräpning, förorening av vattentäkter och övergödning finns bland riskerna och antalet personekvivalenter i ledningsnätet är avgörande för framtida åtgärd enligt föreskrift nedan från Naturvårdsverket. Enligt planbeskrivningen (Säbyholm Planbeskrivning Granskning 211013 rev 220120.pdf), som är beräknad på 60 + 90 bostäder, är antalet boende tänkt att nå gränsvärdet för SNFS1990-14s krav på aktiv planering av kontroller och mätning vid bräddavlopp: "Området planeras fullt utbyggt inrymma cirka 450 boende och cirka 50 verksamma." Mer mätning krävs också för kontroll på framtida nivåer enligt bland annat rapporten nedan. Tilläggas kan att "Utredning samråd VA-plan Säbyholm nr 1505.pdf" ej uppdaterats sedan 2015-09-14.

Kommentar:

- 36.4 *Området föreslås anslutas till det kommunala VA-nätet.*
- 36.5 Frukträd: Fruktdolingarna på Säbyholm är en betydande del av både dess bykänsla och kulturella arv. Beståndet har varit i förfall många år då uppemot fem gamla träd faller per år samtidigt som förnygringen av beståndet genom nyplantering är obefintlig. I kombination med den stora åverkan som planeras i och med detaljplanens genomförande är behovet av inplanerade ytor för ersättningsplantering akut om ovan nämnda värden ska bibehållas. Vidare kan beståndet samtidigt dokumenteras tydligare för att ytterligare belysa det kulturella värdet i antalet äppelsorter, placering, ålder m.m.

Kommentar:

- 36.5 *Ett förslag på hur grönytorna i området planeras visas i den uppdaterade illustrationsplanen. Nyplantering av frukträd är möjliga i de delar av planen som benämns Park.*
- 36.6 Länsstyrelsens yttrande om huvudmannaskap I dokument "211013 Samrådsredogörelse Säbyholm nr 1505 WEBB m LST.pdf" och länsstyrelsens yttrande 1.12 om huvudmannaskap besvaras länsstyrelsens ståndpunkt med följande kommentar: "En motivering till det enskilda huvudmannaskapet har utvecklats i planbeskrivningen. Badplatsen föreslås i granskningshandling få kommunalt huvudmannaskap. "Följande text avses i planbeskrivningen (Säbyholm Planbeskrivning Granskning 211013 rev 220120.pdf): "Områdets karaktär är sådant att det är en gemensam angeläget för alla att omgivningarna sköts. För att bibehålla den speciella karaktär som finns på kulturmiljön i området bedöms det motiverat att en gemensamhetsanläggning står för drift och underhåll." Länsstyrelsen efterfrågar "särskilda skäl", att det "tydligt framgå vilka avvägningar som gjorts gällande huvudmannaskapet samt vad huvudmannaskapet innebär för dem som blir berörda" och får som enda svar att "områdets karaktär är sådant" samt "för att bibehålla den speciella karaktär". Motiveringen i planbeskrivningen besvarar inte Länsstyrelsens yttrande och särskilda skäl för avsteg från kommunalt huvudmannaskap saknas därmed. Liknande resonemang bör även appliceras på t.ex. avlämningspunkt för VA. Drift och underhåll av VA ledningsnät har föga att göra med "områdets karaktär".

Kommentar:

- 36.6 *Kommunen har i FÖP Landsbygden tagit ställning till att gator utanför tätorten inte behöver hålla samma standard som i tätorten. Därmed har man också tagit ställning till att normalfallet utanför tätorten är att det inte är kommunen som ska vara huvudman för gator. Den motivering som citeras handlar om varför det är en gemensamhetsanläggning som ska ta ansvar för hela områdets skötsel, något som är lämpligt med hänsyn till områdets karaktär.*
- 36.7 Grönytor

Enligt planförslaget och samrådsredogörelsen ska de grönytor som tas i anspråk av bebyggelse ersättas. Dessa ytor är ej specificerade i planförslaget och inte heller markerade i illustrationsplanen. För att säkerställa att dessa ytor också faktiskt anläggs bör de inkluderas i dessa. Vi föreslår även att planförslaget ska inkludera exempelvis lekpark och grillplats då detta normalt anläggs i samband med att nya bostadsområden etableras. Detta skulle också skapa stort mervärde för boende i området.

Kommentar:

36.7 *De grönytor som försvinner och som i dagsläget har en specifik användning (t.ex. bollplanen) ersätts i andra delar av området. Hur detta ska ordnas visas i den uppdaterade illustrationsplanen. Där illustreras även hur lekplatser, utegym och övriga vistelseytor är tänkta att ordnas.*

36.8 Sammanfattning: Generellt behöver dokumentationen ses över och uppdateras med förtydliganden. Rubrikerna ovan bör hanteras men även en sammanställning av alla de löften som framförs på spridda ställen. Exempel på löften ur planbeskrivning och samrådsredogörelse:

- Strandskyddsdispens kommer att sökas
- Vid planering kommer att ställas stora krav på att tillkommande bebyggelse tar vara på och passar in i den mycket speciella karaktär som platsen har idag
- Båtplatser, badplats, odlingsmöjligheter
- Nuvarande elevhemsbyggnader kommer fortsätta dominera i miljön
- Frånluftsvärmepumpar i nya hus
- Kommunalt VA
- Fastighetsregleringar för fler parkeringar – hur kommer de placeras utformas?
- Utrymmen för tekniska anläggningar kommer upplåtas – i vilken utsträckning och med vilken påverkan på boende?
- Befintlig bebyggelse kommer att skyddas med rivningsförbud

Kommentar:

36.8 *De punkter som nämns ovan finns på olika sätt behandlade i plankartan och är beskrivna i planbeskrivningen. Vad gäller värmesystem är det en teknisk lösning som inte regleras i planarbetet.*

37 Fastighetsägare 18

inikom den 20 februari

37.1 Jag ställer mig försiktigt positiv till en varsam förtätning i området Säbyholm. Jag anser dock att omfattningen på den föreslagna planen riskerar att förstöra de unika värdena i området. Den tidigare planen med 90 bostäder är mer rimlig för bevarandet av de kulturvärden och atmosfären som råder i området. Färre hus med mer parkyta emellan skulle bättre tjäna områdets uttryck.

Kommentar:

37.1 *Antalet bostäder har minskats till antagandeskedet. Antalet byggnader är i huvudsak detsamma som i samrådsskedet.*

37.2 Trafiksituationen i och till området att försämrats kraftigt på grund av det planerade antalet hushåll. Säbyholm är ett område där bilen är en nödvändighet. Avståndet till Bro är så pass stort att kollektivtrafik inte blir ett realistiskt alternativ för de barnfamiljer som man ämnar locka till området. Ökad kollektivtrafik kan gynna skolbarn, men inte barnfamiljer som ska

storhandla eller skjutsa barn på aktiviteter. Området klassas i Regional Utvecklingsplan För Stockholmsregionen (RUFs) som 1 av 10 tysta områden i Region Stockholm, den ökade trafiken kommer att gå emot de mål som ställs i RUFs gällande varsam utveckling i dylikt klassade områden. Helt ovidkommande målen i RUFs måste jag framföra min åsikt att tystnaden i området är värd att skydda och bevara. Många av oss som bor på halvön har aktivt valt bort tät bebyggelse och trafik till förmån för vindsus och fågelsång.

Kommentar:

37.2 *Se kommentar 27.5 m.fl.*

- 37.3 Vägen till området från Tegelhagen är inte anpassad för en ökad mängd trafik och så vitt jag förstår efter kontakt med Trafikverket finns inga planer på att bredda vägen i närtid. Sträckan saknar helt gång och cykelväg, samt är för smal för att obehindrat klara av trafikmöten.

Kommentar:

37.3 *Se kommentar 4.1 m.fl.*

- 37.4 Parkmiljön kommer att urvattnas när fruktträd ersätts av bostäder. Säbyholms unika miljö med ett stort antal olika äppelsorter, päronträd, körsbärsträd och ett stort antal kulturväxter är värda att bevara, precis som det står i kommunens Karaktärsprogram för Säbyholm från 2015: ”Trädgårdarna hyser ett betydande antal av gamla äppelträd och andra fruktträd, många med grova stammar och naturliga hål, värdefulla för fåglar och andra djur.” ”Områdets träd spelar en mycket stor roll för naturvärdena på platsen och bör inte tas ned utan mycket goda skäl.” Jag önskar därför en noggrann utredning för varje fruktträd som fälls till förmån till bebyggelse. Säbyholms karaktär är starkt förknippad med de stora fruktträdgårdarna att ta ner delar av dem och knapphändigt ersätta dem med enstaka träd på privat mark kopplad till den nya bebyggelsen kommer inte att mildra det våld som förs på områdets kulturmiljö och själ. De nordligaste husen i Bygatan kommer göra åverkan på den enkelradiga fruktträds allén som bör omfattas av biotopskyddet. Jag föreslår att detaljplanen justeras så att allén skyddas.

Kommentar:

37.4 *Största delen av de odlingar som finns i området kommer att bevaras och ett stort antal träd skyddas från fällning i detaljplanen. Se även kommentar 29.9.*

- 37.5 I den tidigare planen från 2014 var siktlinjerna tydligt utmarkerade och hänsyn togs till existerande bebyggelse. Jag ser inte att sådan hänsyn tas i den nuvarande planen, specifikt ser jag att boende i Lillstugan (Magna Sunnerdahls Väg 21) kommer få sin sjöutsikt skymd av en eller flera fastigheter i Lantliv samt parkvillan som planeras i anslutning till Lantliv. Förlusten av sjöutsikt kan kraftigt påverka värdet på bostäderna i Lillstugan. Jag yrkar på att man i första hand glesar ut bebyggelsen och i andra hand tar särskild hänsyn till siktlinjerna när man planerar husens placering och våningsantal (högst 1 plan).

Kommentar:

37.5 *Lägena för den nya bebyggelsen har inte ändrats.*

- 37.6 Boende i Boda (Magna Sunnerdahls Väg 10) kommer kraftigt störas av infarten till den planerade parkvillan i dess närhet, den nämnda infarten ligger precis vid den mittenlägenhetens entré vilket ger en livsfarlig trafiksituation med ökad trafik och lekande barn. Två av lägenheterna har sina sovrum mot vägen och kan störas av ökad trafik. I övrigt är antalet parkeringsplatser på den allmänna parkeringen mellan Boda och Lillstugan kraftigt överskattade i planen och räcker inte till boende i båda fastigheterna, vilket gör att förlusten av parkeringsplatserna utanför Boda måste ersättas annorstädes. En flytt av infarten skulle vara att föredra.

Kommentar:

- 37.6 *Läget på vägen vid Boda är det befintliga. Gatan har breddats i plankartan så att anpassningar är möjliga att göra.*
- 37.7 Den biotopsskyddade allén som leder ned till området badplats är för det första längre än vad som anges i planen, den löper hela vägen ned till vägen mot bryggan i öster på udden. -Och för det andra är den för tät för att kunna bygga mötesfickor på utan att bryta mot biotopsskyddet. Jag föreslår att snarare än att kommunen möjliggör för mer biltrafik med mer parkeringsplatser, placerar en busshållplats vid bilvägen som skär igenom allén. Allén är överhuvudtaget inte lämplig för biltrafik, på udden finns en mängd rödlistade arter varför onödig påverkan undanbedes. Jag skulle föredra att Gemensamhetsanläggningen tog över huvudmannskapet för badplatsen så att boende i området kunde planera dess utformning själva, för en mer levande badplats. Jag ställer mig i övrigt positiv till ett utvecklande av badplatsen med båtbrygga, omklädningshytt, bastu och dass/WC.

Kommentar:

37.7 *Se kommentar 27.6*

38 Fastighetsägare 19

inikom den 20 februari

- 38.1 Jag reagerar starkt mot det senaste planförslaget rörande Säbyholm. Framför allt på grund av det stora antalet bostäder som planeras, 170 till skillnad mot de 90 bostäder som tidigare varit aktuellt. Jag ställer mig dock försiktigt positiv till en varsam förtätning i området. Både gällande antal nya bostäder samt hur och var de kommer byggas. Omfattningen på den nu föreslagna planen riskerar att förstöra de unika kultur- och naturvärden som finns i området. Den tidigare planen med 90 bostäder är mer rimlig för bevarandet av de kulturvärden och den lugna atmosfären som råder i området, som i Regional Utvecklingsplan För Stockholmsregionen (RUFS) klassas som 1 av 10 tysta områden i Region Stockholm. Det är för mig svårt att förstå hur man kan vilja bygga bort något så unikt och eftersträvarsvärt. Många, för att inte säga alla, som valt att bosätta sig i Säbyholm eller andra delar av Smidöhalvön har aktivt valt bort tät bebyggelse, trafik och all möjlig service runt hörnet, till förmån för lugnet, tystnaden, avskildheten, vindens sus och fågelsång.

Kommentar:

38.1 *Antalet bostäder har minskats till 140. Se även kommentar 29.9 m.fl.*

- 38.2 Den ökade trafiken kommer att gå emot de mål som ställs i RUFS gällande varsam utveckling i tysta områden. Antalet trafikrörelser kommer drastiskt öka på grund av det planerade antalet hushåll. Säbyholm är ett område där bilen är en nödvändighet. Även om kollektivtrafiken byggs ut med tätare turer kommer majoriteten av de boende ta bilen, inte bara till jobbet men även för handling, skjuts av barn till diverse aktiviteter och annat. Även med utbyggd kollektivtrafik är avstånden stora och det blir många byten och lång restid, så bilen är och kommer fortsätta vara en nödvändighet. De ca 250 bilarna som väntas tillkomma i området kommer bidra till både trängsel och avgasutsläpp, vilket inte överensstämmer med kommunens hållbarhetsplan.

Kommentar:

38.2 *Se kommentar 27.5 m.fl.*

- 38.3 Bortsett påverkan på tysta miljöer är vägen till Säbyholm från Tegelhagen (och även genom Tegelhagen) inte anpassad för en ökad mängd trafik då den är smal och slingrig, vilket skapar problem vid trafikmöten. Vägen går genom lantbruksbygd och naturliga inslag förutom biltrafik är bland annat traktorer och hästekipage. Dessutom rör sig många cyklister och gångtrafikanter längs vägen då alternativ väg saknas. Avståndet till Bro lämpar sig väl för cyklister, och om människor lämnar bilen hemma och i stället väljer att cykla borde kommunen möjliggöra detta. En bättre bilväg samt gång- och cykelväg vore lämpligt att

anlägga innan antalet bostäder drastiskt ökar. Efter kontakt med Trafikverket framgår att just denna väg ut till Säbyholm inte är prioriterad. Den uppfattningen verkade inte Upplands-Bros kommun ha vid det digitala mötet med de boende i januari. Jag anser att kommunen och Trafikverket måste ha en dialog och samordnad syn på detta innan exploateringen av Säbyholm kan bli aktuell.

Kommentar:

38.3 *Se kommentar 4.1 m.fl.*

38.4 Parkmiljön, som är en stor del av den gamla lantbruksskolans karaktär, riskerar att reduceras när fruktträd ersätts med bostäder. I äppellunden nedanför husen Lillstugan och Skogsbo kommer ca 42 fruktträd behöva avverkas för att ge plats till de nordligaste byggnaderna i Lantliv. Säbyholms unika miljö med hundra olika äppelsorter, men även päronträd, körsbärsträd och ett stort antal andra kulturväxter är värd att bevara, precis som det står i det karaktärsprogram för Säbyholm från 2015, som tagits fram av exploitören tillsammans med Upplands-Bros kommun: ”Trädgårdarna hyser ett betydande antal av gamla äppelträd och andra fruktträd, många med grova stammar och naturliga hål, värdefulla för fåglar och andra djur.” Man skriver även att ”Områdets träd spelar en mycket stor roll för naturvärdena på platsen och bör inte tas ned utan mycket goda skäl.” Jag kräver därför en noggrann utredning för varje fruktträd eller andra betydande träd som fälls till förmån för bebyggelse. Även om nya fruktträd planteras vid varje ny byggnad kommer parkkaraktären, som är oerhört viktig ur kulturmiljöaspekt, att gå förlorad. Enligt detaljplanen verkar inte hänsyn tas till områdets många fruktträdsalléer. Även enkelradiga alléer omfattas av biotopskyddet.

Kommentar:

38.4 *Ett stort antal träd är inmätta och skyddade i plankartan. Större delen av äppellunden bevaras. Se även kommentar 24.6 m.fl.*

38.5 I den tidigare planen var siktlinjerna tydligt markerade och hänsyn togs till existerande bebyggelse vid planering av ny, men jag ser inte några siktlinjer markerade i den nuvarande planen. Specifikt ser jag en förändring av ny bebyggelse precis i siktlinjen för de boende i Lillstugan (Magna Sunnerdahls Väg 21). Dels har huset som planeras i den nuvarande äppellunden utökats till fyra hushåll och därför upptar utrymme i siktlinjen, dels kommer den parkvillan som planeras i Lantliv att ligga precis i siktlinjen och skymma sjöutsikten för de boende, beroende på hur högt huset blir. Reducerad sjöutsikt kan påverka bostadspriserna till det negativa. Min bestämda åsikt är att man i första hand glesar ut bebyggelsen och i andra hand tar särskild hänsyn till siktlinjerna när man planerar husens placering och våningsantal.

Kommentar:

38.5 *Se kommentar 24.3 m.fl.*

38.6 Boende i huset Boda (Magna Sunnerdahls Väg 10) kommer, om planen verkställs, kraftigt störas av den planerade parkvillan i dess närhet, då infarten ligger precis vid mittenlägenhetens entré vilket ger en livsfarlig trafiksituation med ökad trafik och barn eller djur vid entrén. Två av lägenheterna har sina sovrum mot vägen och kommer definitivt störas av ökad trafik. Av respekt för de boende i Boda som skulle få en infart till den nya parkvillan endast 1 meter från husgrunden borde infarten flyttas. Husets fasad och grund riskeras att skadas av den ökade trafiken.

Kommentar:

38.6 *Se kommentar 24.2 m.fl.*

38.7 Jag motsätter mig det faktum att områdets badplats ska övertas av kommunen. Det bästa vore att den bibehölls i de boendes omsorg. Det bekymrar mig att alla träd i allén till badplatsen inte har markerats på detaljplanen, då allén fortsätter ända ner till den planerade parkeringsplatsen. Då alléer är biotopskyddade kan man inte göra för stora ingrepp som

riskerar att påverka trädens rötter och därför torde de mötesfickor som är markerade i detaljplanen vara omöjliga att anlägga. Allén är helt enkelt inte lämpad för biltrafik med anledning av biotopskyddet men även på de rödlistade och fridlysta växt- och djurarterna i området. Om badplatsen tvunget ska skötas i kommunal regi, anser jag att man bäst når den via buss (kanske en ny busshållplats nära allén), cykel eller till fots. Kanske även sjövägen med båt. Jag ställer mig positiv till en utveckling av badplatsen med t ex båtbygga, hopptorn, omklädningsrum, duss och bastu.

Kommentar:

38.7 *Se kommentar 27.6*

38.8 Sammanfattningsvis är det viktigaste att ha i åtanke vid förtätningen, att byggandet sker varsamt och med stor hänsyn till de existerande natur- och kulturvärdena. Den lantliga och lugna atmosfären i området bör bevaras genom att låta den nya bebyggelsen underordna sig den äldre; fysiskt såväl som estetiskt. Detta genom att de anspelar på, eller efterliknar, den äldre stil som genomsyrar de befintliga 100-åriga byggnaderna, samt att de begränsas i höjd till som högst 2 plan (utan inredningsbar vind, vilket i praktiken ger 3-våningsus) och placeras med särskild hänsyn till den öppna parkmiljön. Snälla, bevara Säbyholms unika miljö! Förtäta med stor omsorg och varsamhet.

39 Fastighetsägare 20

inikom den 20 februari

39.1 *Se yttrande 25*

40 Fastighetsägare 21

inikom den 20 februari

40.1 Till berörda politiker, exploatörer och övriga ansvariga i kommunen. Den planerade exploateringen av Säbyholm med omnejd är ett oförsvarbart och ogenomtänkt ingrepp på en av kommunens mest säregna och unika områden. Det strider mot all respekt för miljö, natur, och kommande generationers möjlighet att få ta del av den fantastiska växtlighet som idag frodas i Säbyholms Parkområde.

De över hundra år gamla äppelträden i parken och äppellundarna är planterade med omsorg och med väl avvägda sorter, allt för att passa den naturliga pollineringen. Äppelträd behöver andra äppelsorter i närheten för att kunna bli pollinerade. Själva pollineringen sköter bin, humlor och andra insekter men man måste vara vaksam på att rätt träd finns inom räckhåll för dessa flygande trädgårdsmästare. Åkerö behöver t.ex. James Grieve och Oranie för att bära frukt. Aroma behöver t.ex. Cox Orange för att bära frukt. Charlamovsky behöver t.ex. Oranie och Transparent Blance. o.s.v.

Tittar man på detaljplanen över Säbyholm ser man ganska snabbt att detta biologiska samspel sätts ur spel när så många fruktträd ska jämnas med marken, vilket är helt oacceptabelt. Den biologiska mångfald som finns i Säbyholm tillhör en av Sveriges mest värderbara. Träd, buskar, fridlysta arter, fjärilar, flugor, humlor och skalbaggar. Ekonomisk vinning får aldrig gå före naturens egen konstutställning eller möjlighet till fortplantning oavsett det gäller arter eller djur.

Kommentar:

40.1 *Se kommentar 29.9 m.fl.*

40.2 2016 hade kommunen gett ett medgivande till att bygga 60 bostäder runt Säbyholm, men man var noga med att poängtera att själva parken runt skolan och de gamla elevhemmen skulle hållas orörda. Dock fanns ett fåtal hus inritade på grusplanen nedanför Torpa. Hur har det kunnat bli 170 hus av dessa 60?

Kommentar:

40.2 *Något detaljplane förslag med 60 bostäder har aldrig varit aktuellt.*

40.3 Det digitala samrådsmötet den 2 februari 2022

Det digitala samrådsmötet som hölls den 2 februari 2022 utlyst av Samhällsbyggnadskontoret var i sig ett bra positivt försök för att informera om exploateringen av Säbyholm. Mötet var tänkt att hålla på 1 timme men tidschemat överskreds med råge. Dels för att fler än vad man förstått ville lämna sina synpunkter, dels för att tekniken inte var med den kvällen. Det var många som ville men aldrig fick lämna alla sina åsikter, eller ställa de frågor man ville. Politiker och företrädare för Upplands Bro kommun, Samhällsbyggnadskontoret samt exploatören måste bjuda in till ett nytt samrådsmöte i kommunhuset. Det måste ges ett nytt tillfälle att mötas och ge den tid som behövs för att alla berörda parter ska kunna få komma till tals i god demokratisk anda. Idag finns inte längre några restriktioner som hindrar att ett sådant möte sammankallas.

Kommentar:

40.3 *Detta granskningsutlåtande tillgängliggörs innan antagande för att möjlighet ska finnas att påverka de politiker som ska besluta om detaljplanen.*

40.4 Definition av park enligt NE:

”En park är en privat eller offentlig anläggning för rekreation, med tillrättalagd natur. I en park kan ingå även sjöar, kanaler, skulpturer, paviljonger, trädgårdar, växthus, orangerier eller andra byggnadsverk. En offentlig park är öppen för allmänheten och avsett för rekreation och förströelse.” Läs Naturvårdsverkets information om Världsmiljödagen 5 juni 2022: Vi vill skapa engagemang och medvetenhet om denna viktiga dag och hoppas att så många som möjligt vill vara med. Tillsammans kan vi göra stora avtryck – för vår enda jord. Kanske något för Upplands-Bro Kommun att ta i beaktande och arbeta med under kommande mandatperiod. Tänk efter före - det går aldrig att återskapa denna miljö när man en gång börjat avverka och exploatera Säbyholm.

41 Fastighetsägare 22

inkom den 20 februari

Säbyholm är en unik kulturarvsskatt med sin historia, många av områdets hus är mer än 100-årig bebyggelse i Nationalromantisk stil. Säbyholm har många värden listade med Riksintresse. En stor samling av träd och buskar och natur värd att vårda för eftervärlden och en lärorik miljö för lärande för unga och vuxna. En plats att besöka.

Säbyholm är klassat som ett av Stockholms Läns 10 kvarvarande s.k. 'Tysta områden' med ett lugn som är dokumenterat hälsofrämjande i en alltmer stressad omvärld. Att bygga bort kvaliteter som denna är att beröva kommande generationer lyxen att få uppleva s.k. Tysta områden i en storstadsregion. Det är heller inte förenligt med kommunens hälsoarbete, barnperspektiv eller som en kommun som värnar natur och friluftsliv. Att det här nu planeras in fler bostäder än vad som har kommunicerats sedan området blev aktuellt för tänkbar nybyggnation, är inte acceptabelt. Ställer mig kritisk till förändringar gjorda sedan föregående samråd, utan förtydliganden eller uppdatering av tidigare visad modell över planerade bostäder. De planritningar som anslagits i Kommunhuset och i Brohuset har så liten text att det inte ens gick att tyda, vilket var anmärkningsvärt, vilket jag också har framfört. En uppdaterad version av den tidigare visade modellen hade varit på sin plats, för att få en bättre uppfattning om den tänkta nya bebyggelse inom området. Dessa nu tänkta 170 bostäder, tidigare 90 bostäder, det antal som vi boende tidigare tagit ställning kring, är mest sannolikt mer än vad området tål i form av slitage och trafikbelastning och allt vad fler bostäder leder till, utan att området förvanskas. 'Tyst område' går förlorat.

En kraftig bostadsökning och därmed trafikökning, rörelse, aktivitet i området, skrämmer fåglar och djur på flykt och det som klassats som ett av de 10 kvarvarande s.k. Tysta områden i Stockholms Län går förlorat genom att området exploateras till ett maximum. En större varsamhet och eftertanke efterlyses innan det är för sent. Kalkylerad trafikökning för de nytillkomna bostäderna tycks inte ha inkluderat de nya köpvanor och leveranser som alltmer sker med bud- och hemleverans, liksom andra små och stora transportbilar såsom tex. flyttbilar,

hantverks- och servicebilar etc. Siffran för antalet fordon per hushåll och dygn antas vara kraftigt underskattad och kommer att inverka menligt på områdets alla företräden och värden. Nybyggnation behöver ske med miljö, naturliv, hållbarhet och långsiktighet i fokus, där man fortfarande kan känna igen det 'gamla Säbyholm'. Vi har alla denna plats till 'Låns' och bör förvalta området därefter, både boende, beslutsfattare och projektörer, så att kommande generationer och alla som har intresse, vill besöka eller har koppling till området, fortfarande kommer kunna uppleva denna vackra miljö som är unik i sitt slag. Jag önskar se ett Säbyholm som behåller sin 'attraktionskraft', och där samtliga inblandade kommer kunna vara stolta framöver över vad som tillfogats området. Att bygga bort det som 'Är' Säbyholms anda, går aldrig att göra ogjort. För att bevara Säbyholms 'attraktionskraft', så behöver man omvärdera de ingrepp som en så stor exploatering kommer att medföra, som nu presenterats. Att bebygga såsom detta vore ett nytt bostadsområde på modernt vis, att bygga likt som på många andra platser runtom i kommunen, länet och landet där en ny stadsdel uppförs, är inte förenligt med Säbyholm, och inte heller som Magna Sunnerdahl en gång hade vision om och anlade på 1910-talets början där parken anlades med en luftighet mellan husen och fria siktlinjer. Att överexploatera är ett helgerån. I Säbyholm med omnejd finns ett rikt fågel- och djurliv och många arter som häckar om våren och lever i skogen och på och omkring Säbyholm. Rådjur, hjort och älg har sina vandringsstigar genom byn, Kungsörnsens närvaro med bo inte långt från tänkt nybyggnation och Kattugglan som hörs om natten, Göken, Hackspetten, och många fler arter. Stjärnhimmeln är klar och inte kontaminerad av visuellt buller eller för mycket ljussättning vilket gynnar de nattlevande insekterna, fladdermössen och många andra nattaktiva arter. Mer bebyggelse ger mer aktivitet och mer ljus och ljud och kommer att menligt inverka på den stora artrikedomen.

Att ta bort mark där befintliga odlingar finns som fruktträd, variation av träd och buskar, många exotiska för att ersätta med nybyggnation på sina håll, är inte försvarbart, då vegetation bidrar till renare luft, insekts- och djurliv och till områdets karaktär. Likaså att använda del av skogsmark och del av åkermark för nybyggnation, i en tid där 'klockan tickar' för att klara miljömålen, är anmärkningsvärt då kommunen värnar naturen och marknadsför sig som en kommun med stor rikedom av djur- och naturliv, vandringsleder och utflyktsmål för friluftsliv. Säbyholm är ett sådant utflyktsmål för många och många kommer på den årliga Höstmärknaden, också från andra kommuner för att uppleva Säbyholm. Årligen återkommer många tidigare elever för att vistas på Säbyholm och få njuta denna skatt. Det finns idag inga hus som har tre våningar på området Säbyholm. Det finns vindsvåningar i de äldre husen men dessa hus har inte tillåtits att tillföra större fönster för vindsinredning och får heller inte förvanskas utvändigt. Att man i de tänkta tillkommande husen planerar fullgoda stora fönster på vind och använda vindsvåning för bostäder blir en skarp kontrast till befintlig bebyggelse och dessa byggnader kommer inte att underordna sig de befintliga husen såsom uttryckts tidigare. Dessa hus behöver ritas om till att vara i tvåplanshus för att kunna smälta in i befintlig miljö. Likaså hur de nya bostäderna placeras, vilket behöver vara anpassat till miljön på Säbyholm och inte som i ett modernt bostadsområde. Vilket bjärt skär sig mot befintlig bebyggelse. Rösarings Naturreservat med sin 'Processionsväg' kommer också få en större belastning av bilar till och från naturreservatet med fler boenden i området samt från andra delar av kommunen också pga. en ökande marknadsföring gällande Kommunens besöksmål och pärlor. Rösaringsåsens Naturreservat har haft oerhört många fler besökare under pandemin som ett exempel om hur det kan komma att bli permanent framöver och naturen kan på sina håll ses få ett större slitage och det har varit ett smärre trafikkaos på pareringen med så många besökare. Bilar parkerades längs sidorna på vägen samt så var det kö till och från parkeringen med bilar som väntade på att få plats.

Här spelar 'Trumgräshoppa' på sensommaren och är fridlyst. Det är sannolikt så att området i Naturreservatet kommer bli mycket mer besökt, vilket i sig är positivt, men en hård marknadsföring av Naturreservatet är inte tillrådligt, då området är förhållandevis litet jämfört med andra större naturreservat inom länet. Detta för att inte störa Trumgräshoppa, inte försvåra trafikläget med många bilar som skall mötas på den smala grusvägen, för att undvika kaos på

parkeringen och för att ta hänsyn till den hästgård som ligger precis intill vägen på vägen mot Naturreservatet från Låssa kyrka. De som söker historiska platser och naturskön miljö kommer att finna dessa utan större marknadsföring. Rösaringsåsens Naturreservats område är inte så stort och vägen dit inte tilltagen för mycket trafik, varför viss försiktighet behövs för att inte överbelasta vägen till naturreservatet och parkeringen.

Avhängigt av de nya bostäder som byggs på Säbyholm tillsammans med marknadsföring för Rösaringsåsens Naturreservat kommer göra att antalet besökare och antalet bilar kommer öka på Rösaringsvägen något kopiöst.

Låssa Kyrka ligger vackert beläget och kan komma att bli berörd av den ökade trafiken i området och eventuellt få bekymmer med framkomlighet och parkering vid Låssa Kyrka tex. vid högtider, dop, begravning och bröllop. Området Säbyholm bör inte byggas ut i större utsträckning än att Trafiksituationen kommer vara hanterbar och att inte fler bilar kör än vad området, vägar och naturen tål utan att förlora viktiga värden.

Kommentar:

41.1 *Se kommentar 29.9 m.fl.*

41.2 Krav är att de s.k. 'Parkvillorna' behöver vara betydligt mindre voluminösa, där bottenplattan nu ritats in med en storlek i paritet med de största husen på området. Dessa parkvillor kommer dominera i parken och alls inte underordna sig de äldre byggnaderna. Detta går tvärs emot tidigare förslag, där parkvillor skulle inhysa 1-2 familjer på 1-2 våningsplan. Parkvillorna som uppförs behöver vara underordnade befintlig bebyggelse. Krav är att ny bebyggelse blir till max 90 nya bostäder, uppförda på för området på ett 'smickrande' sätt, gällande storlek, antal våningsplan max 2, utförande, materialval samt färgsättning såsom tidigare omnämnts i Gestaltningssprogrammet för Säbyholm och vid föregående samråd och enligt då visade exempelhus, som de boende då kunde samråda kring. Krav är att man helt tänker om gällande de trevåningshus som planeras i västra delen av parken och infogar dessa som 'Hus i Park' i den lantliga stil som Säbyholm har och inte som föreslagits med en stadslik planläggning och en inre gård som för tankarna långt bort från Säbyholm. Skulle dessa hus uppföras såsom nu presenterats, så har man inte tillvaratagit de företräden som finns på Säbyholm och inte lyssnat in de boendes önskan. Krav är att man endast bebygger på s.k. plan mark där det inte inkräktar på parkens anlagda växtlighet eller den vilda tillhörande naturen på Säbyholm. Krav är att man inte bygger i större skala än att området klarar trafiksituation, klarar sig från buller, slitage och nedskräpning. Krav att Säbyholm förblir en By och inte en ny stadsdel.

Kullar s.k. upphöjda områden med gles tallskog på området: De upphöjda partierna skall förbli obebyggda och tallskog sparas står det i gestaltningssprogrammet. Trots det har man förslag och planlagt en s.k. 'Parkvilla' på den nordligaste av kullarna, en plåtå där det idag finns träd tillhörande parken liksom möter parken den vilda skogen. Här har klövdjur såsom Rådjur och Hjort sina vandringsstråk. Älg passerar in från skogen och här hörs också Kattugglan och flertalet fåglar såsom bla Göken, Hackspetten och många fler. Då denna del av parken är förhållandevis lugn så ses också ofta rovfågel som Kungsörn som häckar i närheten och rikt om småfågel som häckar i skogen om våren samt fladdermöss om natten. Tidigare omtalades parkvillorna som mindre villor för 1-2 familjer. De nuvarande inritade parkvillorna har en bottenplatta som vars area är i storlek med de största äldre bostäderna på området, vilket inte kan sägas underordna sig desamma. Krav: Att storleken på de s.k. Parkvillorna som planeras minskas till sin area och volym samt att samtliga Parkvillor underordnas befintlig bebyggelse. Samtliga övriga nya hus, också andra hus förutom de övriga Parkvillorna, skall enligt rekommendationerna, uppföras på s.k. plan mark. Ingen omfattande schaktning eller sprängning får ske. Vad som är anmärkningsvärt är att ett enda hus en s.k. Parkvilla är inritad, redan sedan tidigare, på en kulle med gles tallskog som i övrigt är tänkt att bevaras genomgående i hela området. Parkvillan är inritad på en plats nära vattentornet som är tänkt att bli ett utkikstorn finns beläget. Detta rimmar dåligt, då både träd och fågelliv lär försvinna från platsen. På plåtån, där det idag också finns odlade träd tillhörande parken namngivna på skyltar, liksom möter parken den vilda skogen med tallar, gran och lövträd med en naturlig övergång mellan

park och det vilda. Här passar inte ett hus in. Här har klövdjur såsom Rådjur och Hjort sina vandringsstråk tur och retur. Älg passerar in från skogen och här hörs också Kattugglan om natten och flertalet fåglar såsom bla Göken, Hackspetten och otaliga många fler. Med hänsyn till dessa arter borde inget hus uppföras. Då denna del av parken är förhållandevis lugn så ses också ofta rovfågel av varierande slag, och bla Kungsörn som häckar i närheten och det finns rikt om småfågel som häckar i skogen om våren samt fladdermöss om natten. Många arter är sällsynta eller skyddade och fredade vad jag förstår och varför ingen byggnation borde kunna uppföras i denna del av parken.

Kommentar:

41.2 *Parkvillorna som planerades som större villor med möjlighet att inreda lägenheter är ersatta av radhus eller parhus. Det har sänkts till en våning närmast Tuna-Skoga och Boda-Haga.*

41.3 På samrådsmöte 2017 fanns en försiktig optimism inför ett varsamt utbyggt Säbyholm. Den information som vi boende fick ta del av pekade på att de nya husen skulle placeras ”såsom de alltid hade funnits inom området”. Det som låg till grund för Detaljplan 2018 för Säbyholm var något många boende kunde acceptera, också jag själv. Min inställning är positiv till att försiktigt infoga ny bebyggelse, för boende, och till verksamheter som ger liv åt Byn och som spinner vidare på historien, ett Säbyholm med Odling-, Park-, Trädgård-, Naturbruksinriktning. Också mat, café och kokkonst hör hemma här, liksom hantverk av olika slag.

Antal hus har ökat från föregående samråd och det detaljplaneförslag som låg till grund för granskning. Taget beslut 2018-06-13. Tidigare antal nya bostäder var 90 till antalet, vilket idag har ökat till 170 nya bostäder. Krav: Att detaljplanen återgår till den tidigare planen med maximalt 90 stycken nya bostäder.

Hus i park: På det tidigare samrådsmötet med utställning i den Gamla skolbyggnaden på Säbyholm visades en modell, som nu saknas för att ge en rättvisande och sann bild över planområdet enligt nuvarande förslag. 2017 mötte vi boende arkitekter och kommunens ansvariga på plats för beskrivning av projektet och frågestund, vilket gjordes grundligt. På de exempelbilder som visades då fanns två-våningshus, parkvillor skulle byggas för 1-2 familjer i 1-2 våningshus och väl anpassade till de äldre husen. De hus som nu ritats in och visats i bild, är långt ifrån de hus som tidigare stod modell för det ’nya gamla Säbyholm’. Framför allt så skulle man inte bebygga som man gör i mer stadsnära områden, utan man skulle låta husen förbli infogade som föreslogs i gestaltningsprogrammet som skulle ge ett intryck av ’Hus i Park’. Nu har en modern stadsdel föreslagits i västra Säbyholm, vilket inte är förenligt med vad som tidigare har uttryckts från expertis, kommun och arkitekter. Här har man också ritat in hus med ytterligare en bostadsvåning genom att inreda vindarna, vilket inte fanns med i föregående förslag som vi granskade. Inga 3 våningars hus finns idag på Säbyholm. Saknar en tydlig redogörelse för dessa stora förändringar sedan föregående samråd, såsom; Hustyper och antalet våningar, husens placering på området och antal nya hushåll.

Saknar konsekvensanalys för dessa nya 170 nya bostäder (tidigare 90 nya bostäder). Önskar att få ta del av en ny konsekvensanalys för nu presenterat förslag med 170 nya bostäder och för den trafikökning som antas ta plats. Krav: Att man drar ner på antalet bostäder till ett maximum om 90 till antalet.

Kommentar:

41.3 *Antalet bostäder har minskats till 140. De delar som tidigare föreslogs som flerbostadshus är ersatta av radhus. I den del där det fortfarande är möjligt att bygga flerbostadshus är möjligheten att inreda vind borttagen.*

41.4 Trafik och vägnät: Antal hushåll har ändrats men inte det totala antalet bilar som väntas vara i rörelse per dygn. Med moderna människor följer moderna levnadsvanor, hemleveranser, budbilar, hemkörning av möbler, flyttbilar, servicebilar, larmföretag, hantverksbilar kommer belasta området utöver de antal resor som varje hushåll antas göra. Har man tagit in detta i

beräkningen för vad denna bostadsökning kommer göra med Säbyholm? Som är klassat som ett av Stockholms läns fortfarande s.k. 'Tysta områden'. Efterfrågar här en uppdaterad ny konsekvensanalys. Anläggning av en ny in-och utfart till Säbyholm

Det är högst önskvärt att denna nya väg anläggs först, innan någon som helst bebyggelse sker på Säbyholm, detta för att avlasta alléer och skona de nuvarande vägarna in till området med för mycket trafik. Önskvärt att denna väg beläggs med lämpligt material som inte för tankarna till en modern stadskärna, förslagsvis oljegrus eller liknande som passar väl mot ekskogen och åkern.

Kommentar:

41.4 *För att ta in byggtrafik i området måste den nya vägen byggas först. Vägar ska utformas så att de passar in i områdets karaktär.*

41.5 **Parkeringsplatser och Gästparkering:** För att undvika att parkering sker i känslig park, på gräsmark och intill buskar och träd så är det viktigt att det finns tillräckligt med parkeringsplatser inom området. Dessa bör vara väl infogade för att störa intrycket så lite som möjligt. Framför allt så bör antal hushåll minskas för att inte slita på den ömtåliga parkmiljön. Maximalt 90 nya bostäder, eller färre som varit det antal bostäder som tidigare har planerats på området. Gå-gator och hastighetsbegränsning i området: Tidigare har man kommunicerat att det skall bli gågator inom området. Det är oerhört viktigt och att man reglerar hastigheten i hela området på Säbyholm, med fler bilar i rörelse och många barn. Speciellt viktigt är att ta hänsyn till barnen inom området vid förskolan.

Viktigt är också att en hastighetsbegränsning finns på landsvägen vid på- och utfart, detta för att säkerställa trygg in- och utfart vid Säbyholm. Hastigheterna på landsvägen vid tänkt ny utfart är ofta belastad med tung trafik och många fordon som personbilar, motorcyklar och lastbilar kör alldeles för fort här, då raksträckan mot Rättarboda uppenbarligen inbjuder till det.

Kommentar:

41.5 *Parkering och gästparkering ska ordnas inom området. För tillkommande bebyggelse ska parkeringen i huvudsak ordnas på kvartersmark. Hastighetsbegränsningar beslutas som lokala trafikföreskrifter. Se även kommentar 5.1 m.fl.*

41.6 **Belysning i området**

Belysningsarmaturer har börjat bytas ut, dock så är ljuset för hårt och kallt för ett område med kulturhistoriskt värde som Säbyholm. Här föreslås en ljussättning i varm gul ton som sannolikt gynnar djur, insekter, naturen samt de boende genom att det blir ett mer smickrande ljus för bebyggelse och park och för en trivsammare 'mer human' och tryggare känsla i området.

Kommentar:

41.6 *Ambitionen i planen är att driften tas över av en gemensamhetsanläggning. Det är upp till denna att sköta driften av området och på så sätt ta hand om till exempel belysning.*

41.7 **Vägbom vid vägen in mot Thoresta**

Denna bom behöver placeras så att det också finns plats för cyklister, gående och hästekipage att passera bredvid vägbommen som sätts upp för att inte leda in bilar på den smala Thorestavägen. Här passerar friluftsidkare av alla de slag, som även fortsättningsvis behöver kunna röra sig in och ut från området.

Kommentar:

41.7 *Vägbommen syftar endast till att hindra direkt utfart till Rösaringsvägen. Det kommer fortfarande vara möjligt att använda Thorestavägen.*

41.8 **Alléerna i området:** Samtliga alléer bör fredas och skonas från mer tung byggtrafik. Vägarnas bredder och många gånger trädens höjder klarar inte större transportbilar utan att grenar körs ner och trädet skadas. Framför allt bör den nya infarten anläggas först för att avlasta befintliga

vägar.

Alléer är biotopskyddade vilket innebär att schaktning och grävning är förbjudet liksom att lägga fyllnadsmassor över rotsystemen, detta för att inte skada och ta död på rotsystemet, vilket skulle ta död på träden i allén. Träden är skyddade 5 meter utanför sin kronas fulla bredd runt om. Denna grusväg är inte anlagd för strid trafik ej heller finns utrymme att möta annan bil. Vägen antas även i fortsättningen nyttjas av gångtrafikanter, cyklister, barnvagnar och hundägare med hund. Med fler boenden på området så blir stranden fylld av de boende utan bil. En varm sommardag med många externa besökare vid badet, skulle göra att det uppstår en kaotisk situation. Utryckningsfordon skulle ha bekymmer att nå fram i tid vid tillbud, då framkomligheten skulle vara starkt begränsad, eller i värsta fall helt blockerad av felparkerade bilar.

Krav: Freda Lindalléen som är tillhörande Säbyholm och dess historia. Att tillåta biltrafik är inte möjligt eller praktiskt och ej heller säkert genomförbart. Vägen har inte kapacitet att ta emot större mängder besökare med bil. Lämpligt är att stranden kan nås via allén gåendes, per cykel och många har idag elcykel. Transport med tillstånd kan passera ner tex person med rörelse- eller funktionshinder. Speciellt tillstånd kan också ges till tex den uppskattade mobila bastun som är öppen för den som bokar. Ett uppskattat inslag året om också för personer bosatta utanför Säbyholm.

Kommentar:

41.8 *Byggtrafik planeras inte att tas in i området via Rösaringsvägen och parkeringen vid badplatsen är flyttad från udden.*

41.9 Busshållplatsen: Hållplats för buss bör företrädesvis restaureras och behållas i sin storlek, färg och utförande framöver. Busshållplatsen är ett signum för skolans tid och estetiskt väl inpassad i området med sina spaljéer. Ingen modern busskur kan motsvara denna byggnad som bör förbli intakt. Dock så behöver stenläggningen läggas om och dräneras.

Kommentar:

41.9 *Plankartan möjliggör den föreslagna lösningen.*

41.10 Gång- och cykelbana: Med fler familjer på landsbygden, med skolor, förskolor och butiker inom cykelbart avstånd så kommer fler förmodat att cykla de 2,5 km till Rättarboda, kanske med de moderna el-Lådcyklarna, där både barn och varor transporteras. Idag saknas tom vägren på flera håll på sträckan Säbyholm – Rättarboda, vilket är den plats gående hänvisas till enligt Trafikverket, där gång- och cykelbana saknas. I kommunens mål finns uttalat att som kommuninvånare skall man kunna cykla inom kommungränserna, vilket idag helt saknas i denna del. Vägen är statlig, men med en exploatering av Säbyholm bör man se till att denna fråga drivs med högsta prioritet. Idag har bussar svårt att mötas och får helt stanna på sina håll, för att möjliggöra en säker passage vid mötet, för att passagerare skall kunna resa tryggt. Skulle två bussar mötas finns ingen plats för en gångtrafikanter annat än att kliva ned i diket eller ut på åkern. På denna vägsträcka är det dessutom gott om vilt och säkerheten äventyras av för smal väg, för höga hastigheter och en ökande trafik liksom en ökande tung trafik, inte minst under byggtiden. Här reser barn i skolbuss, kanske cyklar eller promenerar och detta rymmer dåligt ur ett barnperspektiv.

Krav: Att kommunen arbetar för att man breddar vägen till att åtminstone ha tillräcklig vägren och i förlängningen att också gång- och cykelbana anläggs. Att man har detta i åtanke vid nybyggnation på Säbyholm, och anpassar antalet bostäder efter vägarnas beskaffenhet från Säbyholm till centrala Bro.

Kommentar:

41.10 *En gång- och cykelväg planeras.*

41.11 Frukttodlingarna: Att man planerar att ta bort delar av befintliga frukttodlingar, det som 'Är' Säbyholm, kan liknas vid ett helgerån. Med fler boenden behövs dessa träd, mer närodlat, ekologiskt och miljömässigt kan det inte bli. Att skövla dessa träd äldre som yngre, är att ta bort en bit historia och förvanska hela området, till att bli en förort likt många med en stadsplanering som inte hör hemma på landsbygden, en stereotyp och mer sterilt. Här finns en inkonsekvens, man talar om landsbygden varpå viss service inte kommer att finnas, medan man samtidigt talar om förtätning för att många människor skall få kunna njuta av denna plats. Detta rimmar inte heller, eftersom man väljer att bygga bort 'Säbyholms själ'. Om beslutsfattare inomkommunen och projektorerna kunde se värdet i att gå lite mer varsamt fram, så skulle fler få tillgång till att njuta denna fina plats, också i framtiden. 'Gröna Rummet' : En plats där många träd och buskar från skolans tid växer, som är värda att bevaras. Ingen modern sittplats eller parkbänk kan motsvara denna oas. Dessa platser är viktiga i en alltmer stressad tid också för att bevara parkens artrikedom. Att inte värna den variation som finns i de trädgårdsanläggningar som finns på Säbyholm gör att det speciella med området går förlorat. Att ta i anspråk mark som har anlagd eller vild växtlighet, åkermark som så sent som för ett par år sedan gav skörd av spannmål, känns inte i linje med klimatmålen. Att bebygga det oanvända traktorövningsfältet kan bli till något positivt.

Att däremot ta del av åkermark är inte förenligt med att den odlingsbara marken på jorden är knapp, även om ytan är liten på åkern, så är det principen. Kan man bygga på lite åkermark så fortsätter det så i andra sammanhang. Krav: Att inte bebygga de delar som 'Är' Säbyholm dvs. den anlagda parkmarken och den tillhörande skogen på kullarna. Det är inte bara de äldre husen i området som 'Är' Säbyholm, utan helheten, med parken, växtligheten och hur Säbyholm rent arkitektoniskt har uppförts inom området med Parkens varierande många rum.

Globala Miljömål torde vara vägledande i de beslut som kommer att fattas kring Säbyholm och dess unika miljö, natur- historiska- och kulturella skatt det är. Att bebygga dessa områden där fruktträd tvingas avverkas till förmån för ett par hus, är således inte försvarbart med dagens kunskap och med gällande miljömål. Vad skulle kunna vara mer närodlat, ekologiskt, och utan långa transporter än just dessa frukter från träden på Säbyholm som de boenden själva kan hämta in. Med fler boenden behöver vi dessa träd, för insekterna, luften, och för frukt till alla.

Krav: Ingen bebyggelse över huvudtaget skall ske där befintlig växtlighet finns, varse odlad eller naturlig. De plana ytor utan växtlighet, som har planerats sedan start att bebyggas, kan om möjligt varsamt få ge plats åt ny bebyggelse om det sker med stor aktsamhet och respekt inför uppdraget att infoga nya hus i en känslig miljö med stort värde.

'Gröna rummet': Ingen sittplats kan någonsin mäta sig med denna plats. Här finns en oas, här finns många av de unika odlade träd och buskar, här passerar fasaner och harar om man sitter stilla. Här besöker fåglarna träden för bären om hösten. 'Gröna rummet' tillhör Säbyholms själ och är ett av alla de rum som skapats av dåtidens 'Trädgårdsarkitekter', som hjälper till och sammantaget gör Säbyholm till den plats det idag är. Bebyggs denna plats eller andra odlade platser, bygger man bort det som gör Säbyholm till det är idag, och varför så många engagerar sig, för att bidra till att det som byggs kommer att bli något vi alla kan vara stolta för, och slippa i backspeglarna vara efterkloka, som så ofta sker. Att skövla denna del av den anlagda parken är ett helgerån, något som inte borde få ske. Vi vet att hälsoaspekterna är många för människor med vackra lugna sittplatser och en modernt och nyskapad sittplats kan aldrig mäta sig med det som har hunnit etablera sig, träden har nått sin fulla höjd och det är en växternas kulturarvsskatt.

Krav: Bygg inte bort 'Gröna Rummet' utan behåll det för boende och besökare att komma till, att lära av och finna ro.

Kommentar:

41.11 *Se kommentar 29.9 m.fl.*

41.12 Estetik i området: Vägs skyltar, skyltning för företag, belysning i området liksom på privata uteplatser. Reglering av vad som får uppföras av varje enskilt hushåll i området i form av

enskilda installationer bör detaljplaneras med angivna riktlinjer, detta för att parken ska behålla sin harmoni och homogena uttryck när det gäller skyltning, vägs skyltar, företagsskyltar, färg och material

Kommentar:

41.12 *Den typen av åtgärder i området som kräver bygglov ska anpassa sig till områdets karaktär.*

41.13 Soprum och källsortering: Väl anpassade slutna sopstationer/soprum bör finnas med i Detaljplanen, som ersätter befintliga öppna sopstationer som idag delas av föreningar. Varje förening bör få sitt eget soprum, detta för att möjliggöra att ta ansvar, för korrekt källsortering föreningsvis.

Kommentar:

41.13 *Miljöstugor föreslås på sex platser i området*

41.14 Hundar och hundrastgård: Med många nya hushåll kan antalet hundar förväntas öka kraftigt i området. Idag råder koppeltvång inom området, vilket torde förbli så, för att skydda växtligheten och de vilda djuren. Därför bör en väl tilltagen hundrastgård uppföras så att hundarna kan få leka fritt med andra hundar men under trygga former.
Utelek och lekplatser: Tänkt lekplats för mindre barn bör vara EU-anpassad i ett trärenat utförande. Det finns gott om bra exempel på sådana i övriga landet. Ansvarsfrågan bör beaktas, då det ännu är oklart hur parken kommer att förvaltas och vem som kommer att bära skötselansvaret och det yttersta ansvaret för lekparken.

Kommentar:

41.14 *Driften i området ska tas över av en gemensamhetsanläggning. Möjlighet att upprätta en hundrastgård finns om en sådan önskas.*

41.15 Åkern har döpts om till Äng. Denna åkermark odlades så sent som för ett par år sedan med spannmål. Viktig åkermark skulle lämnas orörd och inte belastas med nybyggnation. Bollplan: Här har hus planerats sedan tidigare. Önskan hade varit att man lämnat denna 'grönya' när fler barnfamiljer kommer flytta in på området i västra delen bla på Traktorövningsfältet. En yta att kunna nyttjas av förskolan, som en mötesplats för de boende, för gruppgymnastik, och annan verksamhet på denna härliga yta mitt i byn. Inte minst för hälsovinsten för en friskare befolkning i kommunen.
En ersättning för den fotbollsplan man planerar att bygga bort kräver att en ny bollplan anläggs, vilket kräver markbearbetning och anläggning på ändamålsenligt vis för att få samma välklippta släta yta som befintliga fotbollsplanen är idag. Åkern idag, är en ren åker med åkerjord och fyller inte funktionen för en bollplan idag. Utegym: Planlägga utegym. Hälsofrämjande för de äldre barn och ungdomarna samt vuxna.

Kommentar:

41.15 *Bollplan och utegym visas i den uppdaterade illustrationsplanen.*

41.16 Koloniområden/odlingar för boende: Högre staket bör redan från början ritas in, att omgärda odlingarna för att skydda växtligheten från vilda djur. Staketet bör anges i Detaljplanen, för att undanröja att en 'potpurri' av olika staket, material och färg sätts upp av varje enskild odlare, vilket skulle skapa ett rörligt intryck i området på Säbyholm. Idag går det inte att odla på friland då det är rikt med vilt inom området, så det mesta äts upp av våra vilda vänner. Värt att tänka på vid anläggning av de s.k. odlingslotterna.

Kommentar:

41.16 *Staket för odling bestäms inte i detaljplan.*

41.17 Elskåpen: Elskåp på området bör kläs in på ett för området passande sätt, för att mer estetiskt smälta in i området.

Kommentar:*41.17 Synpunkten noteras*

41.18 Samlingslokal: Med så många nya bostäder tillsammans med befintliga behöver en väl tilltagen samlingslokal uppföras alternativt byggas om från befintlig byggnad. Området är tänkt att ingå i en Gemensamhetsanläggning och för att möjliggöra att samtliga hushåll kan träffas vid möten etc. så behöver en ändamålsenlig lokal säkerställas. Gymnastiksalen skulle kunna vara en sådan lokal, som kunde användas både för sport och för möten. Gymnastiksalen: Bevara och rusta upp gymnastiksalen, en del av historien från skolans tid. Tillåt förskolan och de boende att använda lokalen genom uthyrning/lån till ansvarig instruktör, där en person blir ansvarig för den verksamhet som företas under bokad tid. På så vis kan de boende åter få tillgång till gymnastiksalen som är en stor tillgång, speciellt under vinterhalvåret.

Kommentar:*41.18 Planen möjliggör att en samlingslokal ordnas.*

41.19 På området finns tydlig restriktion om att träd inte får fällas. I många år har boenden lyft att träd skulle behöva fällas som är en fara för att träden skall falla. Man är ytterst försiktig med att ta ned träd för att lämna äldre ved åt insekter och fåglar. De nämnda träden är angripna av Granbarkborre och markägaren ansvarar för trädens öde. Här finns ingen rim och reson och ingen konsekvens. Att man skulle fälla och ta ned träd i del av skog för ett uppförande av en ny gigantiskt stor Parkvilla är fullkomligt absurd, och rimmar dåligt med tanken om varsamhet om naturen, fåglarna och Parkens kultur-, natur- och historiska värde på Säbyholm.

Kommentar:*41.19 I planen är inskrivet att träd får fällas om de riskerar att falla.*

41.20 Trafiken på Rösaringsvägen kommer kraftigt att öka i och med den nya bebyggelsen på Säbyholm och därmed också antal bilar i rörelse på Rösaringsvägen och på Ida Erikssons väg, till och från området på Säbyholm. Antal nya bostäder måste planeras i sin helhet, med all trafik sammantaget inberäknad. Det kommer att bli fler transporter till och från tänkta verksamheter som väntas inhysas på området Säbyholm. Om planer om caféer och andra besöksvärda näringar planeras och inhyses så ökar trafiken givetvis än mer. Ställer mig positiv till dessa former av aktiviteter och företag. Dock så måste antal nya bostäder planeras utifrån ett helhetsperspektiv och långsiktigt hållbart.

Det finns också företag som behöver ta sig ut från området och åter in till området, och det flertalet gånger per dygn, pga. sina uppdrag, vilket är helt förståeligt och företagen är så välkomna. De totala antalet bilresor behöver beaktas och tas in i den totala beräkningen.

En rad transporter till och från alla hushåll på Säbyholm kan väntas, utöver de bilresor varje hushåll gör dagligen för sina familjemedlemmars räkning till och från arbete och skolor, därtill tillkommer att skjuts barn till och från aktiviteter och andra ärenden.

Andra bilar som kommer rulla i området kopplade till bostäderna är sopbilar, postbilar, flyttbilar, glassbilar, fiskförsäljningsbilar, sotningstjänst, larmföretagsbilar, hemleveranser, budbilar, taxibilar, och hantverkare i största allmänhet. Därutöver kommer varje hushåll att ha besök av släkt, vänner och bekanta, varför den kalkylerade siffran om antal fordon i rörelse per dygn torde vara kraftigt underskattad. Denna siffra behöver kalkyleras med en mer exakt siffra, för att inte överexploatera området och vilket kan komma att göra det omöjligt att ta sig fram, i och omkring området.

Här behöver även utryckningsfordon ha en sportslig chans att få framkomlighet!

Kommentar:*41.20 Se kommentar 5.1 m.fl*

41.21 Ett reflekterande förhållningssätt och att bygga hållbart är önskvärt och avgörande. Det är viktigt att inte bygga in problem. Det är lätt att det byggs mer än vad områden tål. När

bostäderna väl står där och är ett faktum och det blir onödigt trångt och köer bildas finns inte mycket att göra. Därför vädjar jag om att man bebygger Säbyholm med stor eftertanke, i småskalighet och med estetik, kulturen, hållbarhet och långsiktighet i fokus.

42 Fastighetsägare 23

inkom den 20 februari

42.1 När jag flyttade hit så kände jag till att det redan fanns en detaljplan för området och jag hade studerat den noga. Det som framkom då var att det planerades för att utöka området med 90 st nya bostäder som skulle bestå av småhus. Efter en tids övervägande så beslutade jag att satsa och flytta till Säbyholm eftersom jag tyckte att 90 st nya bostäder bestående av småhus skulle kunna vara acceptabelt för mig. Den 2:a Februari så fick vi som är boende i Säbyholm en presentation av Upplandbro Kommun och ProTorp. Man presenterade en ny detaljplan, men denna gång hade man för avsikt att utöka området med 170 st nya bostäder. Med andra ord nästan en fördubbling. Detta innebär även minst en fördubbling av antalet människor som kommer att flytta hit och de fordon som kommer att höra till de nya hushållen kommer även de att fördubblas. En påfrestning och en exploatering av det lilla området Säbyholm kommer att för evigt göra sig gällande.

ProTorp nämnde att boendeformen kommer att vara bostadsrätter. Redan idag så märker vi att det inte är så lätt att få sålt sin bostad här ute i Säbyholm. Vad händer om ProTorp får sin vilja igenom och bygger 170 st nya bostäder och man inte får de sålda. Kommer de då att förvandlas till hyresrätter? Och i sådana fall hur påverkar det våra investeringar tror ni?! Detta är djupt beklagligt och en besvikelse för många av oss som bor i Säbyholm. Hade jag vetat om att detaljplanen skulle innefatta 170 st nya bostäder så hade jag inte flyttat hit. Jag lämnade Stockholm för att slippa trängsel, trafik och allt som hör där till. Jag känner mig sviken av Upplands-Bro Kommun och exploatören (ProTorp). Detta var inte ”överenskommelsen”, 90 st nya bostäder var däremot det.

Kommentar:

42.1 *Detaljplanen var tidigare i samrådskede. Att detaljplanen kan ändras ingår som en naturlig del i detaljplaneprocessen. Antalet bostäder har minskat efter granskningsskedet.*

42.2 Jag noterade även att man har planer för att utöka badplatsen vid Säbyholm. Enligt detaljplanen så ska det byggas en parkering vid badplatsen. Denna parkering nås via allén. Allén är kantad av Lindträd och är i allra högsta grad skyddsvärd. Hur har kommunen tänkt att allén kommer att skyddas och bevaras för framtiden om man både bygger en parkering som i sin tur lockar hit mer biltrafik samt utökar udden med båtbygga och badplats som lockar hit mer folk med allt vad det innebär?

Kommentar:

42.2 *Se kommentar 27.6 m.fl.*

42.3 Hur jag än bollar detta i mitt huvud så kommer jag fram till två slutsatser. Det ena är att det finns ett klart vinstintresse både från Kommunens sida och exploatörens som går ut över oss boende i Säbyholm, miljön i Säbyholm och det kulturella arvet som finns kvar här i Säbyholm. Det andra är att jag hade tagit ett helt annat beslut om jag fick denna detaljplan presenterad för mig innan jag flyttade hit. Förmodligen så hade jag valt att flytta någon annanstans. Detta var min röst och vad jag har att säga angående den nya detaljplanen och jag vet att jag inte är ensam.

43 Fastighetsägare 24

inkom den 20 februari

43.1 Det jag föll för allra först och som än idag är den största grunden till varför jag älskar att bo i Säbyholm är lugnet som existerar här. Varje gång jag kör in i området så slås jag av detta och hur tyst det är här, som att tiden står lite stilla. Jag kan slappna av och återhämta mig. När jag flyttade till Säbyholm i 2018, fanns det en detaljplan för området där förslaget på 90 nya

bostäder lades fram, i form av småhus, med den informationen i beaktning så kändes det acceptabelt och att en nybyggnation i den skalan inte borde förstöra området allt för mycket. Jag bestämde mig för att investera i en lägenhet här.

Att man senare gör en så drastisk ökning av antalet bostäder till 170, är helt obegripligt, i ett kulturhistoriskt och naturskönt område som Säbyholm än så länge är. Ni påstår att fler ska kunna ta del av detta och av områdets vackra miljö och kultur, rekreativ möjlighet och historia. Ni raderar mer eller mindre bort detta om ni väljer att hårdexploatera med 170 nya bostäder enligt det nya förslaget i detaljplanen. Att påstå att man vill skydda Säbyholm mot förvanskning, genom att välja att exploatera det så hårt, då är det precis det man gör, förvanskar området.

Som kommunpolitiker så är ni förtroendevalda av oss medborgare, och jag personligen förutsätter att ni vill oss invånare det bästa, här upplever jag att det är exploatörens intresse som prioriteras högst. Pengarna styr.

Kommentar:

43.1 *Intentionen i planen är att området i fortsättningen ska tas om hand av den gemensamhetsanläggning som är tänkt att upprättas. Genom att tillåta mer bostadsbebyggelse i området skapas också ekonomiska förutsättningar för en kommande gemensamhetsanläggning att kunna sköta driften. Antalet bostäder har minskats till 140. Se även kommentar 29.9 m.fl.*

43.2 Om intentionerna är att ta vara på det historiska och kulturella som Säbyholm har, så finns det många andra sätt att göra det på, som alla då skulle kunna ta del utav, inte bara för boenden i området. Genom att överexploatera så "stänger ni dörren" för övriga av Sveriges befolkning från att komma hit och njuta av miljön och dess historia. Vart ska dom vandra runt någonstans utan att dom känner att dom går på "privat tomt". Varje år så kommer tidigare elever, som har utbildat sig här en gång i tiden, tillbaka hit och ser hur vackert det fortfarande är. Vi brukar stå och prata om hur dom körde häst och vagn, hur dom grävde stora gropar i marken för att kunna förvara isblock från Mälaren i, för att sedan kunna förvara mjölken där, eftersom dom inte hade några kylskåp på den tiden. Exploatören verkar inte ha något intresse av att lyfta fram detta, hur tänker ni?

Kommentar:

43.2 *Både befintliga och nya gator, samt park och naturområden är i planen utlagda som allmän platsmark. Intentionen i planen är att området ska vara tillgängligt för allmänheten.*

43.3 Vegetation, natur och djurliv: Vad händer med alla träd som växer längs med vägarna om vissa vägar ska vara vägtyp A, Rösaringvägen bland annat? Vad med all skyddsvärd vegetation och fauna? Redan nu så är vägkanterna uppkörda, vad händer när ytterligare tunga transporter kommer att köras på befintlig väg? Vad säger Trafikverket om detta?

Kommentar:

43.3 *Se kommentar 4.7 och 4.8 m.fl.*

43.4 I RUF 2010 ingår området i en grön värdekärna, och området är också ett tyst område. Allén ner mot vattnet som är kantad av lindar klassas som skyddsvärda trädmiljöer, här ska man inte uppmana folk att köra bil. Att bygga en parkeringsplats kommer att medföra stora belastningar på allén och också på lindarna. Dom som ska besöka badplatsen får komma till fots, cykel eller annat enklare färdmedel. Tillåter man biltrafik där så kommer det att stå bilar längs med vägen, både i allén och på huvudvägen, och hur ska bilar kunna mötas på den smala vägen utan att skada den.

Rädslan för att vi inte längre kommer att uppleva ugglorna, rävarna, rådjuren, hjortarna och alla fåglar och annat små vilt in på husknuten känns fruktansvärt tråkigt. Att varje morgon kunna vakna upp till ett magiskt levande djurliv är något av det mest lugnande och terapeutiska man kan uppleva, onekligen så kommer det rika djurlivet att påverkas negativt.

Kommentar:

43.4 *Se kommentar 27.5 och 27.6 m.fl.*

43.5 Huskroppar och utformning: Enligt gestaltningsprogram daterad 2021-10-11, så står det: ”Den nya bostadsbebyggelsen är tänkt med högst två våningar och där inredd vind förekommer i vissa delar”. Ni skriver att befintliga elevhem ska vara överordnade och att ny byggnation ska vara underordnad, på pappret kan det låta bra, men hur blir det i verkligheten? Nedanför Torpa som ligger vid traktorplanen, visar detaljplanen att det ska byggas 6 flervåningshus som är minst 2 våningar höga, och bilderna i gestaltningsprogram visar antingen 2 våningar plus vind eller om det är 3 våningar? Vad innebär respektive nybyggt hus i höjdmeter? Med och utan vind?

Kommentar:

43.5 *Se kommentar 25.2 m.fl.*

43.6 Jag ställer mig mer positiv till det som gestaltats för traktorplanen, men långt ifrån lika positiv till dom 6 hus längre norrut vid Torpa, alldeles för mycket hus för tätt inpå det befintliga elevhemmet, och rädslan för att dom kommer att ”äta upp” Torpa är stor. I gestaltningsprogram så presenteras också ”visioner” av hus för området ”Lantliv”, husen som är i 3 våningar som liknar lägenhetshus, kontrasterar för mycket och hör inte hemma i en lantlig miljö, i ett område som Säbyholm!

Kommentar:

43.6 *Våningsantalet i lantliv är en respektive två våningar. Flerbostadshus kommer bara byggas vid traktorplanen och bara i två våningar utan inredd vind.*

43.7 Försäljning av bostäder: I samrådsmötet vi deltog i 2 februari så säger exploatören att dom har genomfört en marknadsundersökning på om ”man kan tänka sig att bo i Säbyholm”. Vilka har man riktat sig mot där? Hur är det presenterat? Vilka bilder och visioner har man lagt fram i undersökningen? Har man pratat med de befintliga mäklarbyråerna i Kommunen kring hur marknaden för försäljning av dom befintliga bostäderna ser ut idag? Köpmarknaden är inte lika stor här ute som i Stockholms innerstad. Vad händer om bostäderna inte blir sålda? Det är ju fortfarande lika långt ut på landet och förutsättningarna ändras inte i övrigt utanför ”Säbyholmsområdet”. Vad händer med oss som bor här idag och våra investeringar?

Kommentar:

43.7 *I det förslag som nu är aktuellt för antagande är merparten av den föreslagna bebyggelsen markbostäder, något som det finns en stor efterfrågan på i detta och liknande lägen.*

43.8 Bilar, avgaser, trafikflöde: Ökningen av antalet bostäder medför som alla vet en ökning i antalet bilar i området. Redan idag så är vägarna tungt belastade av transporter, bussar och vanliga personbilar. Vägkanterna körs sönder då man behöver väja för buss eller annan bil. Ute på den ”stora Rösaringvägen” är det ytterst små marginaler vid ett möte och speciellt så är det en trafikfara vintertid. För att inte tala om all förorening som en ökning kommer att medföra och ett visuellt buller. De 6 hus som nämns ovan, nedanför Torpa, ska enligt detaljplanen hålla med parkeringsplatser för mellan 20-30 bilar om jag läser rätt. Vart tar parkkänslan vägen då när det står fullt av bilar parkerade överallt. Även mellan husen i resten av Trädgårdskvarteret och i övrigt i hela området Säbyholm. Jag kan inte se att det har blivit gjort en ny MKB i förhållande till den nya detaljplanen på 170 bostäder? Var finns den?

Kommentar:

43.8 *I samband med att den nya bebyggelsen byggs ut kommer även nya vägar att byggas. Till detaljplanen hör ett exploateringsavtal där ett bidrag är inskrivet som ska delfinansiera en gång- och cykelväg längs Rösaringvägen-*

43.9 Till slut: Hur tror ni att ni själva hade upplevt detta om ni hade bott här? Blir ni direktpåverkade om detaljplanen träder laga kraft? Det är vi som bor här ute som kommer att finnas kvar här och

det är vi som kommer att få uppleva allt som en överexploatering medför. Vi sitter kvar med ansvaret att sköta allt, fast det inte är vi som efterfrågar nybyggnation.

44 Brf Säbyholm 5, fastighetsägare 25

inkom den 20 och 24 februari

- 44.1 Byggrätter för förråd vid Skoga och Birka: Norr om Skoga och nordväst om Birka finns två kvadratiska byggrätter placerade. Dessa är tänkta att möjliggöra byggnation av förråd till respektive bostadshus. Vi föreslår en alternativ placering, nämligen en rektangulär byggrätt längs med parkeringen vid Magna Sunnerdahls väg, se skiss. Skälen är att den föreslagna placeringen norr om Skoga samverkar dåligt med lägenheten på Magna Sunnerdahls väg 33A. På platsen finns också ett äppelträd som man helst ska undvika att fälla. Man undviker också risk för skuggning från förråden. Den föreslagna placeringen skulle ge möjlighet för Brf Säbyholm 5 att bygga ett förråd för lägenheterna i båda husen och i nära anslutning till bilväg. Platsen är idag en gräsmatta. Om förråden samlas i en byggnad så finns inget behov av byggrätter vid respektive hus.

Kommentar:

44.1 *Planeringen av förråd är ändrad.*

- 44.2 Parkeringar utmed infarten till Birka: I illustrationsplanen finns fyra föreslagna parkeringsplatser utmed infartsvägen till Birka. Anläggandet skulle innebära att tre äppelträd behöver fällas vilket bör undvikas. Parkering bör kunna inrättas öster om den befintliga parkeringen och pumphuset. Den ytan är redan en grusad yta idag så ingen natur eller parkmark behöver tas i anspråk.

Kommentar:

44.2 *Parkeringsplatserna är strukna ur planförslaget.*

- 44.3 Placeringen av handikapparkeringen bör flyttas då den i dagsläget är placerad mitt i gången och långt från våra entréer. Den bör hellre läggas på ny plats, se bifogad bild över illustrationsplanen. Där blir det bra att stanna, vända och blir ett mer lagom avstånd att bära saker till dörren ifall en handikapparkering skulle bli aktuell att införas.

Kommentar:

44.3 *Placeringen är ändrad i illustrationsplanen.*

- 44.4 Mark angiven som Natur på plankartan

Mellan Skoga och Birka finns en del av Säbyholms park med prydnadsbuskar och träd. Den är på plankartan angiven som Natur, tillsammans med den skog som finns på kullen sydväst om Skoga. Marken bör få beteckningen Park för att få rätt skötselnivå.

Kommentar:

44.4 *Markanvändningen är ändrad till Park.*

- 44.5 Avfallsstationer: I gestaltningsprogrammet anges att 7 gemensamma avfallsstationer planeras, på illustrationen på sidan 36 syns dock bara 6 sådana. Platsen i sydväst ser ut att betjäna såväl befintlig bebyggelse i sydväst, som hela Lantliv och den södra delen av Bygatan. För att inte få en överfull avfallsstation bör den 7:e stationen placeras i Lantliv, under förutsättning av avfallsbilen kan trafikera den nya infartsvägen. På det sättet sprids avfallsstationerna ut mera jämnt över området.

Kommentar:

44.5 *Texten är ändrad i gestaltningsprogrammet. De avfallsstationer som är föreslagna är valda utifrån att de ska kunna nås av sopbilar.*

- 44.6 Parkvillan mellan Tuna och Skoga

Enligt gestaltungsprogrammet avses parkvillorna utformas med god anpassning till de befintliga elevhemmens volymer. Mellan Tuna och Skoga är en parkvilla placerad i en sluttning och i ett relativt högt läge. För att parkvillan inte ska dominera platsen så föreslår vi att våningsantalet minskas till en våning alternativt att byggnaden ges en maxhöjd som inte överstiger höjden hos närliggande Skoga.

Kommentar:

44.6 *Våningsantalet är ändrat till en våning och en nockhöjd är införd som planbestämmelse.*

44.7 Bestämmelse som möjliggör solenergianläggning på tak: Den tillkommande bebyggelsen har fått planbestämmelsen f4 vilket möjliggör solenergianläggning på tak. Vi önskar att Skoga, Birka och Bergängen för samma bestämmelse se. Byggnaderna utgör de ”nya” f.d. elevhemmen från 1970-talet och utgör alltså inte kulturhistoriska byggnader.

Kommentar:

44.7 *Bestämmelsen är tillagd för dessa byggnader.*

44.8 Bryggor för småbåtar: I planbeskrivningen anges att på udden planeras bland annat för bryggor för småbåtar. Om dessa ska kunna vinterförvaras behövs plats för vinteruppställning i anslutning till bryggplatsen. Det framgår inte av handlingarna hur den ska inrättas och man ser ingen sådan plats på vare sig plankartan eller illustrationsplanen.

Kommentar:

44.8 *Vinterförvaringen för båtar måste ordnas på annan plats.*

45 Fastighetsägare 26

inkom den 20 februari

45.1 Se yttrande 25

46 Fastighetsägare 27

inkom den 21 februari

46.1 Jag, och fler med mig, har sökt sig till Säbyholm för att få bo i en tyst och lugn miljö. Det verkar dessvärre komma helt på skam då Protorp planerar att göra om vår fina by till någon sorts turistjippo. I deras ”reklam” för kommande byggprojekt står det att man planerar för restauranger, caféer och padelbanor i området. Observera pluralformen, restauranger samt ungefär 175 nya bostäder. Det innebär en 250 %-ig ökning av antalet hushåll (från dagens ca 65) vilket verkligen inte kan kallas för en ”varsam” förändring av området. Tvärtom är det ett mycket drastiskt ingrepp i kulturmiljön, ljudmiljön, trafikmiljön och ”miljö-miljön”. En varsam förändring av området skulle vara att öka bostadsbeståndet med ungefär 10-15 % vilket i runda tal är 6 - 10 bostäder. Om man lägger sig på en 50 %-ig ökning, vilket ju är en riktigt rejäl ökning (skulle i de flesta andra sammanhang räknas som galenskap), hamnar man på 30-35 nya bostäder. Det kan det möjligtvis finnas plats för utan att man går allt för hårt åt områdets karaktär men då gäller det ju att göra det på rätt sätt och inte som i detta förslag. Man pratar vitt och brett från kommunens och exploatörens sida om varsamhet och att den nya bebyggelsen ska underordna sig den gamla. Men det gör den ju inte! Framför allt för att det rör sig om ett på tok för stort antal bostäder som bara genom sin mängd ”dränker” den gamla bebyggelsen.

Men också för att man infört en smyghöjning med inredningsbar vind i de nya fastigheterna som då kommer att uppfattas som tre våningar höga i stället för två som skulle vara maxhöjden.

En annan orsak till att förslaget blir brutalt och ovarsamt är att man väljer att bygga majoriteten av de nya husen i täta långa rader vilket går stick i stäv mot områdets Bullerbykaraktär. Bullerby-känslan kommer sig ju av att husen ligger utspridda huller om buller med gott om utrymme emellan. För att vara väldigt tydlig tycker jag alltså att även förslaget med 90 nya bostäder är alldeles för omfattande (nästan 150% ökning!!). Ska det på riktigt vara

”varsamt” och ”underordna sig” måste man tänka om helt och minska omfattningen ordentligt. Max 35 nya bostäder förlagda på ett helt annat sätt!

Kommentar:

46.1 *Se kommentar 29.9 m.fl. Våningshöjderna har förtydligats. Flerbostadshus kommer inte kunna byggas med inredd vind.*

46.2 Fortfarande är det enligt min mening galenskap att bygga på fotbollsplanen, i ”gröna rummet” (ytan som ligger i förlängningen av fotbollsplanen där det i nuvarande förslag har ökat på från en till två fastigheter som ser ut att kunna vara sex lägenheter) och att inkräkta med bygge (tre stora hus) i äppellunden och sydöstra delen av plantskolan (ytan i förlängningen av äppellunden som är märkt odling i förslaget). Låt det finnas öppna härliga samlingsytor mitt i byn som kan användas för lek, spel, träning, rekreation och odling. Jag menar också att det går stick i stäv mot tanken att bevara områdets karaktär att såga ner alla äppelträden nedanför Skogsbo och ett stort antal dito inne i den inhägnade delen av plantskolan (också märkt odling) för att smälla upp långa rader med hus. Återigen har man missat att ta hänsyn till områdets historia. Ingreppen inverkar också negativt på djur och insektslivet.

Kommentar:

46.2 *Se kommentar 24.6 m.fl.*

46.3 Nedanför Vika (mot befintlig väg som leder fram till hus E) verkar man tänka sig en parkeringsyta utan att bry sig det minsta om det barrväxtbestånd som växer där idag och den lilla japanska dammen som bin och andra insekter gärna använder sig av. Jämna det med marken verkar vara melodin. Vore det inte bättre att utnyttja andra sidan av vägen (baksidan av hus B) för detta ändamål? Där finns en stor platt yta där ingenting växer.

Kommentar:

46.3 *Placeringen av parkeringen är ändrad.*

46.4 Apropå odling så är det trevligt att man hörsammat min tidigare inlämnade protest mot att det saknas odlingsytor (odlingslotter var något man lockade med när jag flyttade hit i början på 2017 och som gammal elev vid skolan tycker jag verkligen att det är på sin plats då odling faktiskt har varit huvudsyftet med det här området i många decennier!). Problemet är bara att de ytor man lämnat förlag på som odlingsytor i två fall av tre inte lämpar sig något vidare för ändamålet utan bara påvisar exploatörens okunskap i ämnet. Till att börja med så är normalstorleken för en odlingslott (av typen som inte får bebyggas) 100 kvm och en liten lott är 50 kvm. 10 odlingslotter av normalstorlek (som knappt täcker dagens efterfrågan) skulle alltså ta 1000 kvm i anspråk och ytterligare en del för att man behöver ha gångar emellan. Tittar man på ytan nedanför Torpa så skulle den som mest rymma en stor och en liten lott då man tagit hänsyn till de gångstråk som finns fram till befintliga trappor (varav endast det ena är inritat på kartan) och de träd man måste ta hänsyn till. Med tanke på hur många hus man valt att tränga in på traktorplanen är det mycket tveksamt om ytan bäst behövs för odling med tanke på hur få som kommer att få glädje av den då. Kommer nog mer behövas för vardagsrekreation och för att ”lätta upp stämningen”/ kontrastera mot bebyggelsen. En yta där barnen kan röra sig.

När det gäller den yta nedanför Lillstugan som markerats med odling så är det det mest ignoranta jag sett på länge. Den lilla, smala remsa som blir kvar mellan äppelträden då man tagit hänsyn till att man bör undvika att gräva för nära trädens rotsystem rymmer ingenting i odlingslots-väg. Dessutom behövs den remsan för att gå på när man rör sig mellan träden som ju är lågväxta och inte så lätt släpper fram någon under sig. Den yta som däremot lämpar sig bra för odling är den som ligger i förlängningen av äppellunden. Här huserade plantskolans avdelning för trädodling för tjugo år sedan och det fanns bevattningssystem framdraget som man kanske skulle kunna utnyttja även idag, om det finns kvar. Tyvärr är ytan kraftigt reducerad av ett par av de tre hus som man tryckt (!) in i äppellunden och plantskolans södra

del och rymmer på sin höjd 5 lotter av normalstorlek. Om man däremot stryker dessa hus ur förslaget (tycker som sagt att man borde ta bort hela ”bygatan”) så finns det faktiskt utrymme för ett område med odlingslotter som inte är så pjåkigt. Området ligger en smula avskilt från de närmsta husen och rymmer ca 10 normalstora eller 20 små lotter eller en mix. Redan idag är vi ganska många i området som är intresserade av att odla och när vi inte får vara kvar i växthuset så kommer behov av/önskemål om odlingslotter öka markant. Det ligger som sagt i linje både med områdets historia och tidens anda (ökad självförsörjning) så det vore både trevligt och på sin plats att löftet om odlingslotter infrias!

Kommentar:

46.4 *Illustrationsplanen är uppdaterad med nya placeringar för lekplatser, vistelseytor och lägen som föreslås för odling.*

46.5 Jag har ingenting emot att stranden blir ett kommunalt bad även om jag önskar att det inte blir allt för stort. Badet är redan idag tillgängligt för allmänheten. Det jag däremot ifrågasätter är den parkeringslösning man tänkt sig. Vi som bor i området går eller cyklar ner genom allén till stranden. Om det ligger en parkering halvvägs ner till badet kommer man att konstant vara jagad av en bil när man går där. Det är ingenting som kommer höja värdet på min badupplevelse i alla fall och jag kan tänka mig att det känns ännu värre för småbarnsföräldrarna att ha en otålig bil i hasorna samtidigt som man ska se till att avkomman överlever. Ur ett säkerhetsperspektiv är det heller inte lämpligt då risken är att räddningstjänsten inte kommer fram till badet eller Sjöstugan då de behöver eftersom det inte finns plats för två bilar att mötas i allén. Och hur går det ihop med biotopskyddet som allén åtnjuter?

Kommentar:

46.5 *Parkeringsplatsen är flyttad. Se även kommentar 27.6 m.fl.*

46.6 Överhuvudtaget blir man väldigt fundersam på varför ni inte verkar ta någon hänsyn alls till olika styrdokument som tagits fram gällande bl.a. miljön. Som biotopskyddet i allén, att det finns rödlistade arter i området och att Säbyholm är ett av mycket få områden i Stockholm som fortfarande kan klassas som tyst (RUFSS). Tystnad är verkligen en bristvara och borde fridlysas! Tystnad uppnås inte genom att förtäta områden med bebyggelse eller göra dem ”turistvänliga” med restauranger och dylikt och dra dit mängder av folk. Ökad trafikmängd ökar också bullernivåerna avsevärt och de kalkyler som är framtagna över antal trafikrörelser per dygn verkar ligga ordentligt i underkant mot hur verkligheten kommer att se ut.

Kommentar:

46.6 *Se kommentar 27.5 m.fl.*

46.7 Hur kan ni politiker låta er luras in i detta av en vinstkåt exploatör som skiter fullständigt i vad de jämnar med marken? De kommer bara att se till att maximera sin egen vinst och sedan drar de härifrån medan kommunen och i synnerhet invånarna i byn står kvar med en ödelagd och plundrad natur- och kulturskatt som inte längre kan klassas som varken vacker, tyst eller unik. Byggtakten i den här kommunen är redan helt bisarr, lugna för guds skull ner er nu och lämna Något grönt kvar åt kommuninvånarna i stället för att ägna er åt presumtivt röstfiske av presumtiva framtida kommuninvånare. Jag har i olika sammanhang sett Upplands-Bro kommun skryta med att vi har så mycket fin natur vilket framstår som väldigt underligt när man kapar ner skog som aldrig förr och bygger tusentals bostäder. Vi som bor här kanske har valt att bo ”på landet” just för att det är på landet, någon av er som tänkt den tanken? Nej inte det, men gör det nu då!

Avslutningsvis tycker jag att ni kan börja med att öka bostadsbeståndet i era egna bostadsområden med 250 % (eller åtminstone nästan 150 % som ju är det ”snälla” förslaget här) innan ni begär att vi ska utsättas för en sådan sak. Vadå? Kändes det som ett jobbigt eller kanske till och med orimligt förslag? Just det, det är precis det jag försöker förklara att vi

också tycker!

47 Fastighetsägare 28

inkom den 21 februari

- 47.1 Den planerade exploateringen av Säbyholm med omnejd har gått alldeles för långt. Enligt RUFSS klassat som ett av de mest "tysta" platserna i Stockholm. Tittar man på detaljplanen över Säbyholm ser man ganska snabbt att detta biologiska samspel sätts ur spel när så många fruktträd ska jämnas med marken, vilket är helt oacceptabelt. Den biologiska mångfald som finns i Säbyholm tillhör en av Sveriges mest värderbara. Träd, buskar, fridlysta arter, fjärilar, flugor, humlor och skalbaggar.

Kommentar:

47.1 *Se kommentar 27.5, 29.9 m.fl.*

- 47.2 2016 hade kommunen gett ett medgivande till att bygga 60 bostäder runt Säbyholm, men man var noga med att poängtera att själva parken runt skolan och de gamla elevhemmen skulle hållas orörda. Dock fanns ett fåtal hus inritade på grusplanen nedanför Torpa. Hur har det kunnat bli 170 hus?

Kommentar:

47.2 *Något planförslag med 60 bostäder har aldrig varit aktuellt. De befintliga byggnaderna, som är cirka 60, har fått bygglov till att omvandlas till bostäder utan detaljplan.*

- 47.3 Rösaringsvägen är inte dimensionerad för så tung trafik som redan nu förekommer och vägen till och från Bro är redan hårt belastad och framkomligheten i och med detta förslag kommer att försvåras betydligt. Allévägen (med dess biotopskydd) upp till området är redan nu smal och i dåligt skick och det är svårt för mötande trafik (bussar, lastbilar, cyklar, fotgängare etc.) att på ett säkert sätt använda vägen redan som det är.

Kommentar:

47.3 *Se kommentar 4.1 m.fl.*

- 47.4 Politiker och företrädare för Upplands Bro kommun, Samhällsbyggnadskontoret samt exploatören måste bjuda in till ett nytt samrådsmöte i kommunhuset. Det måste ges ett nytt tillfälle att mötas och ge den tid som behövs för att alla berörda parter ska kunna få komma till tals i god demokratisk anda. Idag finns inte längre några restriktioner som hindrar att ett sådant möte sammankallas. Dröj med beslut om Säbyholms framtid tills efter valdagen den 11 september. Då har alla invånare i kommunen, inkl. Säbyholmsborna, fått tillfälle att lyssna på partiernas kandidater och fått ta del av deras åsikter i frågan. Rättvist, demokratiskt och sunt.

Kommentar:

47.4 *Se kommentar 40.3*

48 Fastighetsägare 29

inkom den 21 februari

- 48.1 Jag bor i Säbyholm med min sambo och våra fyra barn. Vi har varit medvetna om att det ska byggas fler bostäder sen vi flyttade hit för ca sju år sen och jag har sett fram emot fler grannar. Den nuvarande planen med 170 nya bostäder är jag tyvärr bekymrad över eftersom det kommer innebära en kraftig ökning av biltrafik. I närheten av huset vi bor i (Torpa) har man planerat för sex parkvillor. För mina barns skull tycker jag att det är sorgligt med all trafik som kommer tillkomma.

Kommentar:

48.1 *De flerbostadshus som föreslogs i granskningskedet (ovan benämnda parkvillor) är ersatta av radhus.*

48.2 Jag är också orolig över den allmänna trafiksäkerheten. Det bor många barn i området. I de flesta områden som är tätt bebyggda med radhus/kedjehus/parhus/villor har varje bostad en avgränsad uteplats i direkt anslutning till sin bostad men så kommer det inte bli här vilket jag tror medför att barn kommer vara i rörelse mer än i andra områden. Den ökade trafiken kommer tveklöst innebära begränsad rörlighet och ökad risk för barn.

Kommentar:

48.2 *Se kommentar 5.1 m.fl.*

49 Fastighetsägare 30

inkom den 21 februari

49.1 Jag är inte emot en varsam och försiktig utbyggnad av Säbyholm om områdets unika kulturmiljö kan bevaras, men jag är starkt emot det stora antal bostäder som planeras. Det är inte bara mängden bostäder utan också höjden. Många hus med inredningsbar vind blir i praktiken trevåningshus. Om det byggs enligt detaljplanen som nu granskas, kommer Säbyholms karaktär, charm och bykänsla försvinna. I området finns många unika träd och växter som försvinner när det byggs. Den stora mängd bilar som blir följden är emot hållbarhetsprincipen och kommer att förstöra den tysta miljön som enligt RUFSS är klassad som en av de mest tysta platserna i Stockholmsområdet.

Kommentar:

49.1 *Se kommentar 27.5 m.fl.*

49.2 Den parkvillan som är inritad mellan Tuna och Skoga är ett tvåvåningshus med inredningsbar vind. Det betyder att det är ett trevåningshus och att det blir högre än Skoga. Huset är också placerat nära vårt hus och kommer att dominera över det, ta bort kvällssolen och utsikten. I beskrivningen sägs det att den nya bebyggelsen ska underordna sig den befintliga men här blir det tvärtom.

Kommentar:

49.2 *Höjden är sänkt för denna byggnad.*

49.3 Dessutom är det inritat fyra parkeringsplatser vid uppfarten till vårt hus. Det innebär att vi får bilar att titta på i stället för våra två äppelträd och vår fina gräsmatta där barnen leker nu. Parkvillan kommer också att byggas på en stor del av vår gräsmatta. På detaljplanen finns ett förråd inritat. Det är mycket olämpligt placerat framför uteplatsen för de som bor i 33 A. Ett förråd är också inritat framför Birka (31) som tillhör vår bostadsrättsförening. Önskemål är att ersätta de två förråden med ett större förråd framför parkeringsplatserna

Kommentar:

49.4 Placeringen av förråden är ändrad.

50 Fastighetsägare 31

inkom den 21 februari

50.1 Jag har tagit del av den nya detaljplanen för området Säbyholm, samt deltagit vid infomötet som hölls med Protorp och kommunen den 2/2 och blir inte annat än förfasad över de planer som gjorts över området! Som inflyttad i området 2019 visste vi att planer på att byggas fanns, men fick då infon om max 90 bostäder och byggnader som skulle smälta in i området, max tvåvåningshus och att de skulle underordna sig befintliga byggnader i storlek och karaktär för att bibehålla den känsla som finns i området. Nu har det i stort skett en fördubbling av bostäder, något som bara har med sig negativa konsekvenser för området. Många av de nya husen är dessutom tre våningar och ej strategiskt placerade för att bevara den atmosfär av bullerby som råder. I och med detta så har man alltså inte bara gjort lite ändringar utan omkullkastat helt det som tidigare bestämts och godkänts från kommunen. En fördubbling av

bostäder, ger inte bara i sig en större trängsel, utan ökar bilantalet i det lilla området avsevärt. Konsekvenser som man inte riktigt tagit täckning för i den nya detaljplanen, samt inte kunde ge några vettiga svar på under infomötet. Trafikkaoset som kommer att bli i området kommer framför allt drabba säkerheten i byn, med många barn som leker och rör sig i området, men också den lugna och tysta miljön, något som Säbyholm är ganska ensamma om i Stockholm, och som enligt de riktlinjer som finns man borde värna om. Det kommer bli en helt annan "bullerby".

Utformningen och placeringen av husen lämnar även de en hel del att önska. De är större än vad tidigare plangjorts, och de byggs på ytor som verkligen strider mot ett bevarande av den kulturhistoria och växtrikedom som finns i området! Att säga att man vill behålla kultur- och naturkänslan från den gamla lantbruksskolan kommer med detta förslag bara vara en fantasi.

Kommentar:

50.1 *Se kommentar 29.9 m.fl.*

50.2 Naturen som man säger sig vilja behålla har i detaljplanen byggts bort, fruktodlingar, den stora allmanningen i mitten av byn och de exotiska växterna vid "gröna rummet" som bidrar till en biologisk mångfald vill man ta bort.

Den enda riktiga parkyta man tänkt sig är en del av ängen som gränsar till Rösaringsvägen, alltså i utkanten av byn och alldeles intill en väldigt högt trafikerad väg vilket känns väldigt olustigt att låta sina barn leka på.

Kommentar:

50.2 *Illustrationsplanen har uppdaterats med placeringar av lekplatser och vistelseytor.*

50.3 Udden som är en del av exploateringsområdet har man för plan på att göra till kommunal badplats med en allmän parkering. Förutom att man kommer påverka djurlivet väldigt negativt i viken, med flera rödlistade arter i området så faller även de praktiska argumenten och exploatörens planer platt. Ner till udden är den enda vägen genom en allé som enligt lag är biotopskyddad. Att utöka den vägen känns därmed väldigt svårt. Så realiteten kommer under sommaren även där bli ett trafik kaos, där boende i området kommer få ta smällen och promenerande, barnvagnar och cyklister får trängas i diken, och blåljuspersonal kommer ha svårt att ta sig ut när olyckan är framme.

Jag vet att vi är många, om inte alla i området, som känner att det här projektet inte sköts riktigt rätt och att det bara gagnar exploatörens plånbok med att trycka in fler bostäder. Så jag hoppas innerligen att ni tar våra åsikter på fullaste allvar och återgår till den ursprungliga planen om 90 bostäder och som i högre grad samspelar med det befintliga området och dess natur och kultur.

Kommentar:

50.3 *Se kommentar 27.6 m.fl.*

51 Fastighetsägare 32

inkom den 21 februari

51.1 Vi har sedan vi flyttade hit 2014 varit inställda på att nybyggnation skulle ske efter det att ny detaljplan tagits fram. Vi har deltagit i processen från starten. Senast vi deltog var 2018, då vi lämnade synpunkter på då liggande förslag till detaljplan. Först nu 2022 har kommunen kommit med ny detaljplan. Detta planförslag skiljer avsevärt från det förslag vi 2018 lämnade synpunkter på. Antal bostäder som ska byggas har ökat från 90 till 175, nära en fördubbling. Från två våningar till tre samt vind. Utseende på husen i övrigt stämmer inte med befintlig byggnation i området, något som Upplands Bro kommun tidigare var mycket mån om. Kommunen har under processen tydligt uttalat sig om att bevara den natur och kulturmiljö som präglar området.

Kommentar:

51.1 *Antalet bostäder har minskats från 170 till 140. Våningshöjderna förtydligas med en byggnadshöjd. Högsta våningshöjd är två våningar och möjlighet att inreda vind finns bara för markbostäderna.*

51.2 Trafik: antal planerade nybyggda bostäder kommer att medföra en biltrafik som området inte kan bära. Kommunala kommunikationer inskränker sig för närvarande till en buss per timme; vilket medför att de flesta hushåll kommer att ha 1, 2 bilar för att ta sig till arbetet, affärer m m. Här krävs en miljökonsekvensbeskrivning. Rösaringvägen från Rättarboda till Säbyholm är en smal och starkt trafikerad väg. Rösaringvägen, in i området, är ännu smalare och omgiven av trädallé. Allén är naturskyddad och kan därför inte breddas. I nuvarande planförslag står det klart att någon gång och cykelväg från Rättarboda inte kommer att anläggas. Detta medför att den redan trafikfarliga Rösaringvägen kommer att bli än mer farlig för boende som väljer att gå och cykla till samhället.

Kommentar:

51.2 *En gång- och cykelväg är inlyft i exploateringsavtalet.*

51.3 Förtätningen och trafiken kommer att göra det otryggare för barnen, som måste kunna röra sig fritt, barn till boende och barn som vistas här när de går på förskolan i Säbyholm.

Kommentar:

51.3 *Se kommentar 5.1 m.fl.*

51.4 Landsbygdsmiljön, som är av riksintresse, klassat som ett tyst område med många skyddade biotoper, samt ingår den regionala gröna kilen, måste få vara kvar. Till detta måste hänsyn tas i den nya planen. Den föreslagna förtätningen i ett litet område, dit folk vill flytta för att uppleva detta, känns helt fel och ligger inte i linje med vad Upplands Bro kommun säger sig vilja. Vi anser att den enda anledningen till föreslagen byggnation utan hänsyn till områdets karaktär och förutsättningar, är ekonomiskt byggintresse.

Kommentar:

51.4 *Se kommentar 27.5 m.fl.*

Privatpersoner och övriga

52 Privatperson 1

inikom den 4 februari

- 52.1 Rösaringvägen på ovan nämnd sträcka är idag ganska hårt trafikerad (ca 2000 fordon/dygn) och olämplig att färdas på som oskyddad trafikant, och det finns detaljplaner på utbyggnad av Säbyholm samt Tammsvik, vilka kommer generera ca 1000 fordonsrörelser per dygn enligt det trafik PM som gjorts angående Säbyholm baserat på 160 ytterligare bostäder. På det planeras cirka 230 bostäder inom Tammsvik och då borde trafiken här bli minst 1400 fordonsrörelser per dygn, d.v.s. mer än dubbelt så mycket trafik som idag. Då vi bor på Hammartorp ser/hör vi nästan dagligen tillbud på Rösaringvägen. I och med utbyggnaden av Säbyholm samt kommande Tammsvik kommer även fler oskyddade trafikanter färdas på denna väg. Det kommer att medföra en ökad risk för boende, framför allt tonåringar utan körkort/foron som kommer ta sig till från Bro samhälle, men även boende i Tegelhagen som kanske vill cykla till Ådöbadet eller den planerade badplatsen vid Säbyholm. Jag anser ej att det är lämpligt att detaljplanera dessa områden utan att kunna erbjuda en säker transport till från hemmet som oskyddad trafikant. För att ni som beslutar om kommunen på något sätt ska förbättra trafiksäkerheten på väg 902 Rösaringvägen, till exempel övertagande av väghållaransvar från Trafikverket så att kommunen kan göra egna beslut om denna väg, kommer jag även bjuda in er alla till vandring av sträckan Tegelhagen-Ådökorset och tillbaka.

Kommentar:

52.1 *Se kommentar 4.1 m.fl.*

53 Privatperson 2

inikom den 10 februari

- 53.1 Den rådande trafikbelastningen av pågående tungtrafik till Lindormsnäs gamla grustäckt samt nybyggen vid Rättarboda ger cirka 5-15 stycken 30-40 ton tunga lastbilar i timmen. Jag anser att en ytterligare ökad belastning med fler byggprojekt i områden i anslutning till Smidövägen är väldigt dåligt för miljön, inkluderat strandskyddsområden och vattentäkter. Dessutom leds trafiken via Rättarboda, som har bostäder och skolor, vilket inte är en bra lösning för trafiksäkerheten. Situationen är redan hårt ansträngd och det är ett under att inte fler olyckor har inträffat. Cyklister och fotgängare löper stor risk i och med byggföretagens framfart, smutsiga vägar, inga vägmarkeringar samt på tok för höga farter av tunga fordon. Finns det verkligen behov av fler bostäder i Säbyholm det pågår ju flera byggprojekt i Upplands-Bro som har bättre infrastruktur? Behåll gärna lite av det vackra naturliga i området runt Säbyholm.

Kommentar

53.1 *Se kommentar 4.1 m.fl.*

54 Privatperson 3

inikom den 17 februari

- 54.1 Jag hör med förfäran att grannar och andra engagerade i Sunnerdahl/Säbyholm ter sig alltmer uppgivna inför det föreliggande detaljplaneförslaget. Man tror inte att kommunstyrelsen lyssnar på kommuninvånarnas önskemål utan förutsätter att bli överkörda och att kommunstyrelsen väljer att gå exploatörerna till mötes. Jag väljer att tro något annat. Jag tror att ni förstår vikten av att bevara ömtåliga områden, områden som Säbyholm vilka ger kommunen plusvärde och inte minst, jag tror att ni väljer att lyssna på era kommuninvånare! Det är huvudlöst obegåvat att överhuvudtaget överväga att spoliera en av Upplands-Bros fåtaliga både kulturhistoriskt och arkitekturhistoriskt intressanta platser genom en detaljplan som behandlar denna pärla på samma okänsliga sätt som flertalet övriga pågående byggnadsprojekt inom kommunen. Vi kommuninvånare har inget som helst intresse av att fastighetsexploatörerna får möjlighet att vinstmaximera sin satsning. Som kommunledning hoppas och tror jag att ni ser till framtida behov av att orörda kulturmiljöer inom kommunen

bevaras och kan bli till glädje inte bara för de boende på Sunnerdahl/Säbyholm utan även för kommunens, länets övriga invånare. Det nya förslaget ger vid handen byggnader som kommer att dominera området redan befintliga och förminska Cronstedt och Ivar Tengboms tidiga arkitektoniskt intressanta byggnader. En känsligare förtätning tar upp områdets karaktär av utspridd bebyggelse placerad i ytterkanter och vid skogskanten och, viktigt, vilka inte tillåts att dominera övriga bostäder.

Kommentar:

54.1 *Se kommentar 29.9 m.fl.*

54.2 Låssa och Säbyholm är klassat som ett tyst område. Det är viktigt idag och kommer att bli alltmer viktigt framgent att kropp och knopp har möjlighet att vila från det ständigt pågående ljus och ljud som omger storstaden. Upplands-Bro är i stort en landsbygdskommun, låt oss vara stolta över det! Ingen, jag törs lova, ingen på Säbyholm önskar att det byggs caféer och padelbanor (se exploatören Pro-Torps vision)! Bisarrt att tro att det skulle vara till fördel för området. Den typen av platser passar bättre i Tegelhagen, Trädgårdsstaden eller vad ni valt att kalla en av de många påbörjade byggarbetsplatserna i kommunen. Återremittera detta ärende för en bättre beredning av en detaljplan som tar hänsyn till områdets karaktär. Kommunal badplats i Säbyholmsviken, på udden. Även detta förslag ter sig ogenomtänkt. Man frågar sig om de planerande tjänstemännen varit på plats? Tidigare utredning av miljöpåverkan var undermåligt utförd under en tid på året då naturen gått i viloläge (september) och med felaktigt underbyggda påståenden om tidigare badplats på området (se bilagan). Viken är grund och hemvist för ett rikt fågel- och djurliv, udden nås genom en skyddad allé som inte lämpar sig för bilkörning och idag skyddas av att det är "motortrafik förbjuden". Allmänheten har förstas redan idag tillträde till att bada på udden, de är välkomna till fots. Jag föreslår att kommunen i stället återupptar Vällsvik/Trollstupet som en kommunal badplats. Bilar kan parkera på befintlig parkering vid Rösaring och promenera ned till badet. En bajamaja och en soptunna vore fint att som tidigare komplettera badplatsen med. Ådöbadet kan även det utvecklas till en större kommunal badplats. Alternativ badplats närmare centralorten kan förslagsvis läggas nedanför kommunägda Kvistaberg.

Kommentar:

54.2 *Se kommentar 27.6 m.fl.*

54.3 Låt oss engagerade kommuninvånare se att ni tar till er kritiken av den föreslagna detaljplanen. Backa bandet! Hedra Magna Sunnerdahl, hon skapade en skola som blivit en underbar bymiljö och som nu, drygt 100 år senare riskerar att oåterkalleligt förvandlas till vilken standardförort som helst.

55 Privatperson 4

inkom den 18 februari

55.1 Hur ställer sig kommunen till att anlägga och bygga bostäder i en miljö som har ett stort unikt kulturvärde för svensk historia, tycker man att det är rimligt att förstöra den miljön med anledning av att bygga bostäder. I dagsläget är det en fin planterad parkmiljö med unika, fridlysta och väldigt sällsynta gamla träd, buskar, blommor. Delar av området som skall bebyggas innefattar stora fruktträdgårdar, med olika sorters äppel-, päron- och körsbärsträd som inte finns i övriga området. Hur ställer sig kommunen till att utrota dessa växtarter, fågelarter, insekter? Har man över huvudtaget tagit ställning i denna fråga utifrån (Skogsstyrelsens) artskyddsförordning? Varför förstöra denna tillgång till området? I dokument och uppgifter till de boenden som köpte/flyttade in i första skedet (befintliga fastigheter) 2015 sades i dåvarande detaljplan att 60 stycken nya bostäder var det som skulle tillkomma i området, hur kan 60 stycken bli 170 stycken? Hur motiverar kommunen detta beslut? Hur kan kommunen garantera att detta inte ökar under byggnationens gång, som den har gjort i det nya område Bro Mälarstrand (f.d. Tegelhagen) vid Rättarboda. Där byggplanen

från början var 1900 stycken bostäder som förhandlades ner till 1400 stycken bostäder men som nu i realtid slutat på över 2300 stycken bostäder. Kan kommunen garantera detta?

Kommentar:

55.1 *Se kommentar 24.6 och 29.9 m.fl. Något detaljplaneförslag med 60 nya bostäder har aldrig varit aktuellt. Ett flertal bestämmelser i plankarta syftar till att reglera hur stor del av området som får bebyggas. Det är utifrån dessa bestämmelser som siffran 140 nya bostäder är räknad.*

55.2 Hur ställer sig kommunen till trafiksäkerheten i området? Landsvägen som leder ner till Säbyholm trafikeras i dagsläget väldigt tungt, detta skall inte åtgärdas trots att det planeras utbyggnationer på Ådö, Säbyholm, Lindormsnäs samt att det blir allt fler åretruntbostäder ute mot Smidö och övrig omgivning. Hur tänker kommunen i den frågan? Samt att all denna trafik skall passera rakt igenom det nya området Bro Mälarstrand, nära skola och lägenhetskomplex, har kommunen verkligen gjort en rättfärdig trafiksäkerhetsbedömning i den frågan med anledning av den höga trafikbelastningen som redan är i dagsläget och säkerheten för de boende och skolbarn som dagligen skall passera aktuell väg?
Hur motiverar kommunen trafiksäkerheten i den frågan? Även om de ej är en direkt fråga mot detaljplanen i Säbyholm så måste man titta på det ur ett helhetsperspektiv! Med en ökning på över 300% av fordon och människor i området kommer trafiksäkerheten påverkas extremt, vägarna är smala, vissa vägar går nära befintliga fastigheter, skydd sikt, fler barn. Att man tror människan ska ta ansvar och hålla hastigheter vet vi alla att de inte gör, detta fungera ok i dagsläget då trafikintensiteten är låg.

Kommentar:

55.2 *Se kommentar 4.1 m.fl.*

55.3 Det är sorgligt att Säbyholm byggs sönder, så att det som lockar i området inte längre finns kvar. Många av oss som flyttat ut till området har gjort de på grund av miljön, närheten till natur och att området är mindre bebyggt och där med mindre befolkat samt att området är klassat som ett tyst område. Många av oss som valt att bosätta oss i Säbyholm arbetar i ansträngda yrken där arbetstiden kräver treskift och där med sover på dagtid. Att området klassats som ett tyst område bör bevaras, var har kommunen för inställning till detta?

Kommentar:

55.3 *Se kommentar 27.5 m.fl.*

55.4 Hur kommer det sig att de fastigheter som enligt tidigare detaljplan ritats ut i äppellunden nedanför gamla trädgårdsmästarbostaden i området Lantliv blivit fyra bostäder i stället för två som den tidigare ritningen visade, hur kommer det sig? Hur motiverar man detta?

55.5 Kommentar

55.6 Det finns så många frågetecken och anledningar för att omvärdera nybyggnation i området Säbyholm, Upplands-Bro kommun har ökat sina nybyggnationer senaste åren, varför låter man inte dessa områden sätta sig innan ett beslut om att bygga i ett sällsynt kulturarvsområde tas. Behövs det verkligen 170 stycken nya bostäder, kan man gå tillbaka till ursprungsplanen på 60 stycken med hänsyn till kultur, miljö och djurliv?!

56 Privatperson 5

inkom den 18 februari

56.1 Se yttrande 27

57 Privatperson 6

inkom den 18 februari+

57.1 Se yttrande 27

58 Privatperson 7**inkom den 18 februari**

58.1 Se yttrande 25

59 Privatperson 8**inkom den 18 februari**

59.1 Se yttrande 27

60 Privatperson 9**inkom den 19 februari**

60.1 Som närboende till Säbyholm är jag och många med mig mycket bekymrade och upprörda över den hänsynslöshet som de styrande i kommunen har visat genom att lägga fram en ny detaljplan som inte är grundad på realistiska analyser. Stoppa den alltför hårda exploateringen. Tag det varsamt och återgå till planen från 2018. Gör om, gör rätt!

61 Privatpersoner 10**inkom den 19 februari**

61.1 Se yttrande 55

62 Privatperson 11**inkom den 20 februari**

62.1 Varje gång vi hälsar på i idylliska Säbyholm är vi tacksamma för att våra barnbarn får växa upp i den fina miljön. Jag har med förskräckelse tagit del av byggplanerna och förstår inte hur det kan tillåtas att mer eller mindre "trycka in" så många fastigheter i den här idyllen och förstöra området. Det gör mig riktigt ledsen. Jag hoppas verkligen att ni lyssnar på de boende och omprövar planerna. Yttrandet är i övrigt detsamma som nr 27

63 Privatperson 12**inkom den 20 februari**

63.1 Jag skriver med anledning av att jag med förfäran via min dotter fått ta del av de orimliga byggplaner man har för Säbyholm. De valde för tre år sedan att flytta till Säbyholm 5:48 för att bilda familj i denna idyll. En underbar och säker miljö för barnen att växa upp i. Det är sorgligt att se hur man ens kommer på tanken att exploatera denna mysiga lilla by på detta vis och jag hoppas att man sansar sig och anpassar utvecklingen av Säbyholm på ett sätt som gör att dess unika kvalitéer bevaras. Yttrandet är i övrigt detsamma som nr 27

64 Privatperson 13**inkom den 20 februari**

64.1 Säbyholmsviken som är en liten sluten vik och redan som det är väldigt belastad med mycket båttrafik, båtklubb längst in i viken med brygga, båtklubb vid ö utanför Lindormsnäs och ännu en båtklubb på en av Grytholmarna. Vi tar vårt vatten från Säbyholmsviken, eget reningsverk. Dessutom nu även med det omdiskuterade bygget av Grustaget f d Jehanders vid Lindormsnäs.

Kommentar:

64.1 För att anlägga en småbåtshamn måste ansökan om vattenverksamhet lämnas in där vidare prövning kommer att ske.

64.2 Vi undrar om någon vill bevara något längre då det smärtar att gamla kultur -och naturmiljöer byggs bort. Det är så tråkigt när tankar bara går i ekonomisk riktning. Hur ska vägen ner till Bro klara av denna belastning. Vi känner med naturen fåglar, fiskar och alla djur, vart ska dom ta vägen och all belysning!

Kommentar:

64.2 Se kommentar 29.9, 4.1 m.fl.

65 Privatperson 14**inkom den 20 februari**

- 65.1 Detaljplanen borde endast möjliggöra för fristående villor på stora tomter som stilmässigt passar ihop med befintlig bebyggelse. Byggnaderna som förslås är alldeles för moderna för att skapa en enhet med de befintliga. Inga parhus/radhus/flerbostadshus - då förtätas området för mycket. Antalet 170 bostäder är alldeles för expansivt.

Kommentar:

- 65.1 *Området präglas idag av att ha byggts ut i omgångar under hela 1900-talet. Se även kommentar 29.9 m.fl*
- 65.2 Trafiksituationen på Rösaringvägen är redan väldigt ansträngd, mycket tung trafik som sedan bygget av Tegelhagen går igenom en rejäl getingmidja - trafiksituationen vid Tegelhagen måste lösas genom en förbifart innan några nya bostadsområden kan etableras respektive befintliga bostadsområden på Ådö/Smidö kan förtätas.

Kommentar:

- 65.2 *Se kommentar 15.2 m.fl.*

66 Privatperson 15**inkom den 20 februari**

- 66.1 Se yttrande 55

67 Privatpersoner 16**inkom den 20 februari**

- 67.1 Härmed protesterar vi mot det nya förslaget att bygga 170 bostäder på Säbyholm, i stället för de 90 som var aktuella i samrådet. Vi vänder oss mot att man i det nya planförslaget helt gått ifrån varsamhet, bevarande, hållbarhet och dialog. Man väljer i stället att låta exploatörens intressen styra. Snälla, var rädda om en av kommunens mest unika platser! Bifogat är en namninsamling från människor som har en relation till Säbyholm. Vi vill göra kommunstyrelsen och övriga politiker uppmärksamma på att flera boende på Säbyholm har fått skriva på ett papper när de köpte sin bostad av Säbyholms fastigheter, där de förbinder sig att inte lämna synpunkter i en framtida planprocess. De som är direkt berörda av denna exploatering är således förhindrade att yttra sig, och har inte kunnat skriva på denna namninsamling. Är det känt för kommunstyrelsen och övriga politiker att kommuninvånare inte har möjlighet att lämna de synpunkter som kommunstyrelsen efterfrågat i denna planprocess?
- Vi reagerar starkt mot det senaste planförslaget rörande Säbyholm, där de tidigare planerade 90 nya bostäderna har ökat till 170. Vi ställer oss positiva till en försiktig nybyggnation enligt samrådsförslaget 2018. Vi ser dock med förfäran hur man har nästan fördubblat antal tillkommande bostäder i det nya planförslaget. Vi är mycket kritiska till att man valt att frångå den tidigare planen till förmån för en överexploatering som inte området klarar ur ett bevarandeperspektiv.

Kommentar:

- 67.1 *Se kommentar 29.9 m.fl.*
- 67.2 Området är klassat som riksintresse för kulturmiljövård och har klarat sig från större förändringar sedan tidigt 1900-tal, vilket har givit Säbyholm sitt unika uttryck. Området ingår även i Görvälnkilen. Enligt Regional utvecklingsplan för Stockholm (RUFS) är grönkilar såsom Görvälnkilen ”oskattbara för människors välbefinnande. Kilarerna är också mycket viktiga för den biologiska mångfalden och har stora kulturhistoriska värden”. Att området har hanterats varsamt har även lett till att det är klassat som ”Tyst område” i RUFS. Enligt RUFS är tysta miljöer kvaliteter som måste värnas.

Kommentar:

- 67.2 *Se kommentar 27.5 m.fl.*

- 67.3 Om antalet nya bostäder ökar från 90 till 170 kommer biltrafiken öka markant. De siffror som redovisas i det senaste planförslaget angående trafikrörelser anser vi är grovt underskattade. Den markanta trafikökningen kommer att hota den tysta och lugna miljön och den Bullerby-känsla som råder i området. Den markanta trafikökningen strider även mot hållbarhetsprincipen, som bör genomsyra all planerad exploatering. Området ligger långt från service och de boende kommer sannolikt välja bil för transporter. Sett ur ett barnperspektiv är hållbarhetsaspekten mycket viktig och där måste trafikökningen tas i beaktan. Vi ställer oss mycket kritiska till att man väljer att bortse från detta, till förmån för exploatörers intressen.

Kommentar:

67.3 *Se kommentar 4.1 m.fl.*

- 67.4 Vi anser att kommunen markant har ändrat förutsättningarna i planprocessen, då man valt att nästan fördubbla antalet bostäder. Detta utan att göra en ny miljökonsekvensbeskrivning. Man har således valt att inte utreda och redovisa konsekvenser av denna bostadsökning, som påtagligt ändrar förutsättningarna i planen sedan samrådet. Man har även valt att omdefiniera bostadstyperna till att inkludera flervåningshus, vilket skulle förstöra den unika karaktär som Säbyholm har. Den tidigare målsättningen var att Säbyholm i framtiden skulle uppfattas som det "gamla" Säbyholm med "hus i park". Vi kräver att man återgår till den tidigare planen, fastställd 2018-06-13, där man med större varsamhet planerat för endast 90 nya bostäder, vilka skulle underordna sig befintlig bebyggelse i storlek och uttryck.

Kommentar:

67.4 *Miljökonsekvensbeskrivningen är uppdaterad både till granskningen och antagandeskedet. Antalet bostäder har minskats till 140.*

- 67.5 Jag vill göra er uppmärksamma på att flera boende är tystade av Säbyholm Fastigheter via sina bostadskontrakt. Jag hoppas att även ni ser det problematiska i att de som i allra högsta grad måste få sina synpunkter framförda vid granskningen inte har möjlighet att lägga fram dem. Vad säger juridiken/kommunjuristen om detta? Är det lagligt att frånta kommuninvånarnas rättigheter på detta sätt?

Kommentar:

67.5 *Att de boende i området har skrivit på kontrakt om att lägga fram synpunkter är inget som kommunen tar hänsyn till. Efterlevnaden av ett sådant kontrakt är en fråga för civilrättslig domstol men har ingen betydelse för detaljplanprocessen.*

- 67.6 Texterna nedan är författade av boende i Säbyholm, som inte vågar skicka in i eget namn på grund av sina kontrakt. "Synpunkter på nya detaljplanen. Vi var några av de första att bosätta byn efter den omfattande renoveringen av bebyggelsen, och vi har fått se och bidra till den framväxande idyll byn är idag. Vi har varit medvetna och positiva till en fortsatt exploatering av miljön sedan vi flyttade hit. De planer som presenterats under åren har fram tills nyligen rimmat väl med våra ursprungliga förväntningar; en försiktig och hållbar expansion av en kulturhistoriskt unik miljö, väl balanserad mellan exploateringsintressen och bevarande. Planen från 2018 var – i vår mening - förankrad i denna svåra balansgång och vi har inte lämnat några invändningar tidigare.

När vi nu tar del av det senaste förslaget ser vi att man frångått de vägledande principerna från tidigare, tydligast i antalet hushåll; från 90 till 170. Det är nära en fördubbling. Många konsekvenser av denna fördubbling är ickelinjära, framför allt beträffande trafik och infrastruktur.

Det betyder att antalet bilar, transporter och rörelser i området, såväl som till och från Säbyholm, inte skalar i takt med antalet hushåll. Det är rimligt att anta att en familj i Säbyholm har behov av 1-2 bilar. Ett hushåll i Säbyholm behöver hämta och lämna barn på aktiviteter, handla mat, göra ärenden, åka till arbete och ta emot besökare.

Med denna verklighet i åtanke, innebär en dubbling av antalet boende en exponentiell

ökande belastning på infrastrukturen. För att lösa detta kvarstår endast att antingen förändra infrastrukturen så dramatiskt att bevarandenaspekten av Säbyholm helt försvinner, eller att se attraktionen dala i takt med den ohållbara livsmiljö som följer.

Planerna från 2018 innebär också utmaningar, men där har man kunnat se en mer försiktig och respektfull inställning till miljön, med stort fokus på bevarandet av park- och bykänslan. Även om bebyggelseytan i sig inte ökat dramatiskt med det nya förslaget, är det av ovan nämnda skäl orimligt att förvänta sig ett likvärdigt resultat i förlängningen. Den dubbling som föreslås riskerar alltså att dramatiskt försämra förutsättningarna för att kunna bibehålla den unika miljö Säbyholm erbjuder, och därmed även tillintetgöra Säbyholms attraktionskraft, vilket borde ligga i kommunens, exploatörens och invånarnas gemensamma intresse. Vi uppmanar beslutsfattarna att tänka om i detta ärende, och återgå till de väl förankrade principer, planer och förväntningar som presenterats tidigare. Jag menar att det ligger i samtliga aktörers intresse.

"Vi undrar vilka lösningar som har presenterats vad gäller det ökande antalet bilar, både vad gäller trafik och parkeringsplatser? Bussen går på lilla Rösaringvägen in på en liten 20-väg innan den vänder. Det är stundtals bilkö i rusning redan nu. Många gånger får vi backa för att bussen skall kunna svänga in på den del av Rösaringvägen som leder mot Låssa kyrka. Hur det skall bli när fler bilar skall belasta vägen vågar vi inte tänka på.

Vägkanterna är sönderkörda och det bor både barn och hundar längs vägen som kan springa ut. Har bullerutredning gjorts? Sikten är också skymd till stora delar då vägen har hög-och lågpunkter. Att belasta den med fler bussturer och all utökad trafik som 170 nya bostäder för med sig, kommer att bli ohållbart.

Placera busshållplatsen på gårdet invid den nya vägen där det finns gott om utrymme att vända. I den ursprungliga planen från 2018 fanns endast parhus och villor med en familj i varje enhet."

Kommentar:

67.6 *Antalet bostäder har minskats till 140. Dimensioneringen av bedöms vara lämplig även för det antal bilar som nu föreslås. Gång- och cykelväg planeras att byggas till Tegelhagen. Busshållplatsen föreslås att vara kvar i samma läge som idag. Möjlighet att ordna vändplats finns i planen.*

67.7 Sammanfattningsvis kan mycket göras annorlunda och vi hoppas att alla synpunkter beaktas."

68 Privatperson 17

inkom den 21 februari

68.1 BAKGRUND: Upplands-Bro är i dagsläget en kraftigt expanderande kommun. Tusentals nya bostäder byggs i närheten av centralorten och Pendeltågsstationen. Ett antal tätbebyggda bostadsområden av förortskaraktär är i vardande såsom Trädgårdsstaden, Bro Mälarstad och Tegelhagen m.fl.

Kommunens gamla och tusentals tillkommande nya innevånare kommer i framtiden ha stort behov av rekreation och friluftsliv. Sunnerdalska skolan på Säbyholm är en unik kulturmiljö skapad av Arkitekterna Tengbom och Cronstedt vid 1900 talets början. Ivar Tengbom är bl.a. känd för Stockholms Konserthus, Tändstickspalatset och Handelshögskolan och Cronstedt bl.a. för Sturebadet, Falsterbohus, Hagalunds kyrka och stadsplanerna för Lidingö och Mörby. Det unika skolområdet har karaktären av en gammaldags Brunnsplan. I parkområdet ligger de gamla elevhemmen och skolbyggnaderna diskret spridda runt huvudbyggnaden i dungar i områdets ytterkanter.

Som en integrerad del i områdets borte del ligger också den fantastiska lilla Låssa kyrka från tidig medeltid. Den kulturskyddade smala Rösaringvägen med vikingatida/medeltida sträckning slingrar sig genom skolområdet förbi kyrkan och an knyter till fornlämningarna på Rösaring i med omgivande Natura 2000-område. Allt sammantaget i nuvarande skick är

Säbyholm en pärla för rekreation och fritidsaktiviteter för nuvarande och framtida kommuninvånare. För att bevara byggnaderna på Skolområdet har man valt att göra ett 60 -tal bostäder i befintliga byggnader.

Området var inte planerat för så många fasta hushåll och framför allt inte för de ca 2 bilar per hushåll som ett boende 6-7 km från centrum service oftast kräver. De gamla promenadvägarna inom området skall idag svälja bilar, gångtrafikanter och cyklister. Rösaringsvägen in i området som är skyddad och inte får ändras är inte mycket bredare än promenadvägarna. Den trafikerades nu idag även av lokaltrafikens bussar som inte tidigare körde in i området. Ett möte med bussen som gångtrafikanter, cyklist eller ryttarekipage är inte angenämt, får bussen samtidigt möte med en bil får man fly upp på gräsmattan.

Här vill man nu enligt planen trycka in 170 nya bostäder (350 bilar till). Bostäderna i form av 2-vånings flerfamiljshus, en del med ”inredningsbar vind” d.v.s. 3-våningshus, i tätt sammanpackade block som i tättbebyggt förortsområde. Husen kommer sannolikt bli upp till 10 meter i höjd. Denna för området helt artfrämmande bebyggelse kommer att helt krossa och dominera den av arkitekterna Tengbom och Cronstedt skapade kulturhistoriska miljön. Områdets äldre bebyggelse marginaliseras och blir ett artfrämmande inslag i den nya miljön. Den gamla miljön raderas bort av den nya dominerande bebyggelsen och med den försvinner också områdets kulturhistoriska mervärden.

Kommuninvånarna berövas möjligheten att avnjuta rekreativområdet Säbyholmsparken, Låssa kyrka och Rösaringsområdet genom att Säbyholm ”pluggas igen” för besökare av den nya tätorts-bebyggelsen. Som innebär, för många människor, bostadshus och bilar på en alltför liten yta.

Även om man bygger en ny matarväg till området kommer det att bli trångt för dom boende och än svårare för eventuella besökare. (Vem törs i framtiden släppa ut sina barn i den nya trafikmiljön). Vägen från Bro till Säbyholm är smal och i stort sett utan vägrenar. Att möta bussen, sopbilen eller annan tung trafik kan vara ett äventyr, speciellt på vintern då snö och is gör den ännu smalare.

För gångtrafikanter, cyklister och mopedister är det verkligen förenat med livsfara att förflytta sig längs vägen. Värst är det naturligtvis under dygnets och årets mörka perioder. Innan vägen fått en annan säkerhet känns det oansvarigt och inte till gagn för kommunens invånare att godkänna ny-etableringsprojekt som Säbyholm och grustaget.

SLUTSATS: Oavsett hur man i tal och skrift poängterar att man tar hänsyn till natur, miljö och kulturmiljö så är exploitörens främsta uppgift att räkna hem maximal vinst för sitt företag. En uppgift som i detta fall helt uppenbart inte sammanfaller med kommunen och dess invånares intressen.

Det är våra kommunpolitiker och kommunens tjänstemän som har till uppgift att ta tillvara våra intressen. Den föreslagna detaljplanen gynnar uppenbart exploitörens intresse av att maximera sin vinst -mer än att långsiktigt gynna kommunen och dess invånares intressen.

Jag kan i dagsläget inte se några fördelar för kommunen och dess invånare med en hårdexploatering av Säbyholm. Med den byggtakt som finns kommunen just nu kan behovet av just dessa bostäder inte vara speciellt stort. Exploatören har från 2018 smyg-ökat sitt redan då absurda projekt från 90 bostäder till 170

GÖR OM: Till kommunens politiska ledning och tjänstemän : Ställ krav och tillvarata kommunens invånares intressen i ett långsiktigt perspektiv. Räkna hem maximal vinst från kommunens och natur- och kulturvärdenas sida. Planera för ett mycket mindre antal bostäder (25-30). Kanske 1 plans byggnader med inredningsbar vind som underordnar sig den nuvarande bebyggelsen och placera dem enligt principen för den äldre bebyggelsen. Utspritt och i områdets ytterkanter. Kanske skall man överhuvud ligga lågt med att ”utveckla” naturområdena bortom Tegelhagen till dess att Rösaringsvägen får en säker utformning.

Kommentar

68.1 *Se kommentar 29.9 m.fl.*

- 68.2 Säbyholms vattensjuka strandängar och våtmarker kring udden är den typ av mark och biotop som man på många håll i landet försöker återskapa på konstgjord väg. Här finns den rent naturligt med en rik fauna och flora.
- Exploatören vill naturligtvis sälja lägenheter till ett högt pris med lockrop om badmöjligheter och båtplats. Kommunen hoppar beredvilligt på och erbjuder att ta på sig ansvaret för en allmän kommunal badplats. I plan materialet nämns anläggande parkeringsplatser, sandstrand och ”restaurering” av idag obefintlig brygga med hopptorn.
- Udden och viken har aldrig varit känd bland lokalbefolkningen som något bra badställe. Viken är långgrund, stranden till stor del vassbevuxen och botten består ofta av lera och dy. Det berömda och ganska kortlivade hopptornet krävde en 100 meter lång spång för att man skulle nå ut till djupt vatten. På den lilla udden finns ett sommarhus och ett oinrett förråd. Vägen ut till udden är smal och kantas av en fin skyddad allé. Vägen saknar riktigt bärlager och är vattensjuk stora delar av året förutom för husägaren har fordonstrafik inte varit tillåten. Under stor del av 1900-talet har strandängarna och del av udden betats av gårdens kor under några sensommarveckor. Därigenom har landskapet hållits öppet.
- Den lilla udden har under 1900-talet levt ett ostört och skyddat liv och är av en känslig naturtyp som inte tål större slitage och exponering. Den ligger och inom Görvalns ”tysta zon”.
- Udden och strandängarna är ett Mecka för fåglar, småvilt, kräldjur och insekter och skymnings /natt jagande fladdermöss och kattugglor. Fåglar som syns är bland andra Lom, Enkelbeckasin, Rödröm, Sothöna, Dopping, Gråhäger, Strandskata, Skarv, Lärkor, Strandskata, Tornseglare (från vårt hus som jagar över strandängarna) Sångsvan, Knölsvan, Tranor, Kärrhök, Duvhök, Ormvråk, Fiskgjuse (alltmer sällan), Havsörn. Vilt som syns är Fälthare, Småvessla, Åkersork, Mink, Rådjur, Alg, Räv, Kräldjur som syns Grodor, Paddor, Salamander Stor, Sandödlå, Kopparödlå, Huggorm och Snok samt diverse insekter och fjärilar.
- Någon seriös undersökning och inventering av fauna och flora av detta art-rika och känsliga område har inte förekommit. I planmaterialet har förekommit två rapporter från Ekologikonsult AB
- 1: Conec och Firman Ekologikonsult AB, 2014. Växt- och fågelliv vid Säbyholmsudden.
 2. Firman Ekologikonsult AB, 2014. Vattenkvalitet, växter och strandfauna, inre Säbyholmsviken.

Insamlingen av material till båda dessa utredningar utfördes under en dag, 9 september 2014. I förbifarten gömt inne i materialet konstaterar man att tidpunkten på året inte var den bästa för att studera djur och fågelliv och att tiden var för kort. Tyvärr inleds båda rapporterna med en sammanfattning som ger intrycket av exploatering av området är problemfri. ”Sammanfattning: Hela projektområdet har en vegetation som är typisk för östra delen av Mälarens stränder. Inga rödlistade eller hotade arter har hittats i området, förutom den rödlistade vattenväxten bandnate som växer på flera ställen på några meters djup. Den rödlistade arten sånglärka skulle kunna häcka inom projektområdets gränser, men det finns inga rapporter om detta. Inga fridlysta arter har påträffats”.

Visserligen var man bara ute 1 dag den 9 september. Men eftersom alla svenska vilda fåglar är fridlysta betyder det att man inte sett någon fågel alls trots att det måste ingått i uppdraget att speciellt spana efter alla former av djurliv.

2015 presenteras ännu en rapport ”Översiktlig naturmiljöutredning i Säbyholm Underlag för MKB” Utförd av Ekologigruppen AB utförd under ett besök i juni 2015. Upplägget är ungefär detsamma som i de tidigare rapporterna. Man börjar med en sammanfattning, där man påstår att inga miljöhinder föreligger. Konstaterar flyktigt att ingen inventering av flora och fauna gjorts och hänvisar till ”tidigare undersökningar” som vi nu vet är i det närmaste obefintliga.

Udden är inte stor. Något större bad kommer aldrig att kunna utvecklas där. Redan enbart skolans fasta invånare kommer att få det trångt där. Behåll fordonstrafik förbjuden på den lilla vägen med allén. Stryk parkeringsplatsen och sandstranden och låt dom som vill bada promenera ned. Bryggan med hopptornet och den långa spången var ingen bra idé och blev heller inte så långvarig. Något större badliv från skolans sida har inte förekommit eftersom

majoriteten av elever åkte hem över sommaren.

Behåll befintliga bryggor i den form de har idag. Hopptornsbryggan existerar inte idag. Kvar är bara 100 år gamla stolpar i vattnet. Att ”renovera” den bryggan är en utopi. En sak de bristfälliga naturundersökningarna varit eniga om är att; (Ekologigruppen AB juni 2015) ”Restaureringen av bryggor på platsen för befintliga bryggfundament bedöms inte medföra negativa konsekvenser för stränder eller vattenmiljö, förutsatt att ingen ytterligare byggnation, grävning eller muddring sker.”

I planen talas om bryggor för småbåtar och kajaker. Det låter rart men har man väl en brygga finns liten möjlighet att reglera hur stora och hur många båtar som tillfälligt vill angöra bryggan. Hur många platser till skolans 60-230 bostäder har man tänkt? Udden är som sagt inte så stor. Kommunen borde satsa på att utveckla befintliga allmänna bad och kanske fundera på att skapa något nytt med bättre utvecklingspotential än Säbyholm i ett mindre känsligt naturområde som inte är en tyst zon. Där man kan bada, stoja, åka båt och vattenskoter i ett område med mindre känslig natur tillgängligt med gång och cykelbanor från delar av centralorten.

Kommentar

68.2 *Se kommentar 27.6 m.fl.*

69 Privatperson 18

inkom den 21 februari

69.1 Enligt PM från Sven Ekman Consulting beräknas bilalstring av nybebyggelse i Säbyholm till ca 1000 fordon/dygn. Under byggtiden vid Säbyholm kommer trafik och tung byggtrafik att trafikera Rösaringsvägen genom nybyggda Bro Mälarstrand där för/lågstadieskola ligger nära vägen, med flera övergångsställen och busshållplatser och där boende har sina uteplatser/balkonger utmed Rösaringsvägen. Torg och sitt/solbänkar utmed vägen är placerade för ett tänkt lugn med trafik i liten skala. Här pågår idag omfattande byggtrafik och buller som tyvärr kommer att fortsätta många år framöver pga. bygget i Tegelhagen. Redan nu är det även ökande och tung trafik genom Bro Mälarstad mot/från Smidö/Ådöhället. Med tanke på den planerade nybebyggelsen i Säbyholm, utökning av Tammsvikanläggningen + 220 nybyggda bostäder och planerad nybebyggelse på Ådö kommer trafiksituationen på Rösaringsvägen bli ohållbar.

En av konsekvenserna av dessa byggplaner är/blir buller, dålig, skadlig luft och farliga trafiksituationer, vilket kommer påverka boende och framför allt alla barn ohälsosamt och negativt i Bro Mälarstad utmed Rösaringsvägen. I Sven Ekman Consultings PM konstateras att: ”Rösaringsvägen går genom ren landsbygd. Körbanans bredd är ca 6 m. Högsta tillåtna hastighet är omväxlande 50 km/tim och 70 km/tim.” Sven Ekman Consultings PM är daterat 2017 06 26 - då var det skog på båda sidor om Rösaringsvägen utanför Rättarboda men planerna på Bro Mälarstad/Tegelhagen fanns.

Dämpa den hysteriska utbyggnaden och förstörelsen av kultur-skog-djur-naturvärden i Bros närområde.

Kommentar:

69.1 *Se kommentar 4.1 m.fl.*

70 Privatperson 19

inkom den 21 februari

I det undersökande förarbetet inför detaljplan har man i MKB gjort en kulturhistorisk analys av platsen och dess förgångna. I texten, en av bilagorna till detaljplaneförslaget framtaget av Structor, har man identifierat byggnader i parkmiljö/lantmiljö som tongivande gällande karaktären i området. Dessa byggnader, dvs. de gamla elevhemmen och skolbyggnaderna ligger som man skriver "strategiskt placerat" i landskapet, på höjder med tillbörlig distans till varandra, uppförda i skala passande för platsen. En skala i våningshöjd och fotavtryck man till stor del efterföljt med de tillägg som tillkommit under 1970/90-tal. Det är denna finkänslighet kring nybyggnation som gett upphov till den bystruktur i miniatyr, klart lantlig i sin karaktär,

som präglar området idag. Den karaktär som gjort Säbyholm till vad det är, en plats med tydliga årsringar där det nya inte tillåts dominera det gamla. Nyttilläggen har snarare antagit en underordnad roll till förmån för helhetskaraktären vilket givit oss en lantlig miljö, arkitektoniskt präglad av typologin hus i park. Borde inte all eventuell fortsatt exploatering av området följa samma Formula om man har som avsikt, vilket man påstår, att bevara de kulturhistoriska kvalitéer och den karaktär som gör Säbyholm unikt? Det vill säga en Formula som innefattar fortsatt gles bebyggelse (de gamla elevhemmen ligger utplacerade med genomsnittligt avstånd på tiotals meter sett till varandra) väl anpassad till landskapet, med hus underordnade existerande natur. Precis som man uppenbarligen identifierat i det undersökande analysarbete som föregått gestaltungsprogrammet, ett dokument där ord som parkkaraktär och småskaligt återkommer gång på gång i beskrivningen av området. Att hävda att man bidrar till bevarandet av denna miljö genom designförslag där ledmotivet är "kontrasterande" är rakt igenom felaktigt. Att man i prospekteringen aktivt jobbat vidare med ledorden parkkaraktär och småskaligt i själva förslaget är svårt att läsa in. Detta nya förslag beskrivs visserligen i den förslagna detaljplanen som en: förtätning med tillkommande bebyggelse "anpassad" till den befintliga kulturmiljön. Vad som faktiskt visas upp i det föreliggande förslaget, den tilltänkta skalan på exploatering och enskilda hus, där tilläggen dominerar både i enskild storlek och antal, vid sidan det befintliga.

Byggnaderna har utplacerats med en förtättningsgrad som är mer besläktad med kommunens befintliga tätorter än den nuvarande kontexten, vilket gör det svårt att inte läsa in denna "anpassning till befintlig kulturmiljö" som ett gestaltungsgrepp bestående av tomma ord som i de konkreta förslagen reducerats till träfasader bestrukna med Falu rödfärg?

Greppet hus i park, som man visserligen återbrukat, har skalats upp och förvrängts till något som snarare påminner om faluröda trähuslameller där den enda gemensamma nämnaren med originalen är att de står utplacerade som solitärer.

Vad det rådande förslaget missar, eller aktivt väljer att bortse ifrån är att det är mer än de enskilda husens gestaltning som i dagsläget ger området dess karaktär. Landskapet omkring, rummen och livet mellan husen är minst lika viktigt, detta är en miljö starkt präglad av Säbyholms historia som naturbruksgymnasium och lantbruksort. Förtättningsförslaget som nu ligger uppe för granskning medför i stort sett bara att man successivt bygger bort den kulturhistoriskt rika parkkaraktär som idag präglar området till förmån för generisk villamatta. Vilket blir ännu märkligare om man tar i åtanke att liknande bebyggelse redan planerats och delvis genomförts i närområdet (Tegelhagen, Trädgårdsstaden, Bro Mälärstad). En framgångsrik förtätning borde snarare ta vara på de existerande platsspecifika kvaliteterna som finns och om möjligt förstärka, inte utarma och försvaga dem. Detta skulle man till exempel kunna uppnå genom att tex.:

1. I största möjliga mån begränsa sig till typologin hus i park, se över dess skala så att de nya förslagen blir mer i samklang med de befintliga elevhemmen/lärbostäderna och sedan placera ut dessa i landskapet på tillbehörig distans till varandra samt med lika mycket finkänslighet som de existerande husen.
2. OM alternativa typologier skall introduceras, begränsa dessa till områden som idag underminerar den befintliga karaktären, att således vid förtätning introducera MER grönska till området och inte tvärt om. Att tex. programmera om den hårdgjorda yta som utgjort den tidigare parkeringen (Mellan Torpa och hus C) och då introducera både ett nytt parkrum samt nya bostäder vore ett sätt parallellt förtäta och förstärka befintlig karaktär. Det vill säga en omarbetning och anpassning av det som i förslaget refereras till som Trädgårdskvarteret.
3. Se över exploateringsgraden för området som helhet. Att vid förtätning förslå nybyggnation av bostäder som skulle motsvara en över 200% tillväxt av både huskroppar och boende i området under slagordet bevarande känns motsägelsefullt. Detta skulle inte medföra ökad tillgänglighet till det lugna lantliv som idag är en realitet på platsen för fler utan det skulle reducera kvaliteterna som gör platsen och således snarare enbart försämra boendesituationen för de redan inflyttade.

Kommentar:

70.1 *Se kommentar 29.9 m.fl.*

70.2 Några avslutande funderingar, att man ökat, näst intill fördubblat, antalet nya bostäder från tidigare redan väl tilltagna exploateringsförslag känns märkligt då redan detta mötte motstånd, skall inte kommunpolitikerna lyssna till och företräda invånarnas bästa intressen? Fler huskroppar med samma yta som tidigare förslag gör inte ett mindre avtryck i den känsliga miljön. Det sägs även att planförslaget stämmer överens med inriktningen i kommunens översiktsplan, om detta nu stämmer blir man nyfiken på att se vad denna översiktsplan tar sikte mot? Att systematiskt bygga bort de områden som ger kommunen sin säregna karaktär till förmån för att kopiera och klistra in villa/radhusmattor á la förort i valfri perifer Stockholmskommun känns som ett skevt sikte. Framför allt då man gör så utan att lyssna till de boende, till kommuninvånarna och i stället går exploitörer utan områdesanknytning till mötes.

Det bidrar till socioekonomiskt klimat där exploitörens vinstmaximering premieras över både boendes och besökandes intressen då man okänsligt och konsekvent förbiser kultur och naturhistoriska värden till förmån för kortsiktig ekonomisk tillväxt hos en liten skara aktörer. En skara opportunistiska aktörer utan verklig koppling till de områden man förvanskar. Detta oavsett hur mycket man försöker förkläda sin nybyggnadsexplotation med platt själv motsägande argumentation om "bevarande" ackompanjerat med lika falskklingande områdesnamn. Att klämma in 3-vånings radhus tätt inpå varandra, i skogen, ute på landet och hävda att detta är den approach som på "bästa sätt tar vara på och förstärker platsens kvalitéer" blir tyvärr inte mindre falskt för att man ger dessa nya tät exploaterade områden pseudo-poetiska namn som "Lantliv" eller "Bygata".

71 Privatperson 20**inkom den 21 februari**

71.1 Idag efter att folk har flyttat till Säbyholm märks en stor skillnad på belastningen på de strövområden som finns runt "Rösaring". Allt från BMX cyklar som gör stigar i skogen till hårt slitage på ett kulturarv och en historisk plats som Rösaring. Byggnation i den omfattning kommer att förstöra området och tränga ut folk och inte minst de människor som är aktiva i de ridstall som finns i området. Området är ett jordbruksområde och bör så förbli.

Kommentar:

71.1 *Antalet bostäder som planeras har minskats till antagandeskedet. Det är endast i en liten del av området som jordbruksmark berörs.*

71.2 Att anlägga en badplats i Säbyholmsviken kan inte vara en bra idé med tanke på badplatsen som finns på Ådö. Där borde man lägga krutet och skapa något som kan dra till sig båtliv och badgäster. Att Säbyholmsviken inte har en botten som medger badstrand är en annan sak som bör tagas hänsyn till. Området klarar inte av den belastningen som detta skulle innebära. Förslaget är ogenomtänkt och hör hemma i papperskorgen.

Kommentar:

71.2 *Se kommentar 14.2 m.fl.*

72 Privatperson 21**inkom den 21 februari**

72.1 Yttrandet är detsamma som nr 27

73 Privatperson 22**inkom den 21 februari**

73.1 Till berörda politiker, exploitörer och övriga ansvariga i kommunen. Den planerade exploateringen av Säbyholm med omnejd är ett oförsvarbart och ogenomtänkt ingrepp på en

av kommunens mest säregna och unika områden. Det strider mot all respekt för miljö, natur och kommande generationers möjlighet att få ta del av den fantastiska växtlighet som idag frodas i Säbyholms parkområde.

De gamla äppelträden, en del över hundra år, i parken och äppellundarna är planterade med omsorg och med väl avvägda sorter, allt för att passa den naturliga pollineringen. Äppelträd behöver andra äppelsorter i sin närheten för att bli pollinerade. Själva pollineringen sköter bin, humlor och andra insekter men man måste vara vaksam på att rätt träd finns inom räckhåll för dessa flygande trädgårdsmästare. Åkerö behöver t.ex. James Grieve och Oranie för att bära frukt. Aroma behöver t.ex. Cox Orange för att bära frukt. Charlamovsky behöver t.ex. Oranie och Transparent Blance. o.s.v.

Tittar man på detaljplanen över Säbyholm ser man ganska snabbt att detta biologiska samspel sätts ur spel när så många fruktträd ska jämnas med marken, vilket är helt oacceptabelt. Den biologiska mångfald som finns i Säbyholm tillhör en av Sveriges mest värderbara. Träd, buskar, fridlysta arter, fjärilar, flugor, humlor och skalbaggar. Ekonomisk vinning får aldrig gå före naturens egen konstitutställning eller möjlighet till fortplantning oavsett det gäller arter eller djur.

Kommentar:

73.1 *Se kommentar 29.9 m.fl*

73.2 En skenande plan efter 2016. 2016 hade kommunen gett ett medgivande till att bygga 60 bostäder runt Säbyholm, men man var noga med att poängtera att själva parken runt skolan och de gamla elevhemmen skulle hållas orörda. Dock fanns ett fåtal hus inritade på grusplanen nedanför Torpa.

Hur har det kunnat bli 170 hus? Om antalet nya bostäder ökar från 90 till 170 kommer biltrafiken öka markant. De siffror som redovisas i det senaste planförslaget angående trafikrörelser är grovt underskattade. Den markanta trafikökningen kommer att hota den tysta och lugna miljön och den Bullerby-känsla som råder i området. Den markanta trafikökningen strider även mot hållbarhetsprincipen, som bör genomsyra all planerad exploatering. Området är klassat som riksintresse för kulturmiljövård och har klarat sig från större förändringar sedan tidigt 1900-tal, vilket har givit Säbyholm sitt unika uttryck.

Kommentar:

73.2 *Något detaljplaneförslag med 60 bostäder har aldrig varit aktuellt. Området har kontinuerligt byggts till och bebyggelse finns från alla delar 1900-talet.*

73.3 Området ingår även i Görvälnkilen. Enligt Regional utvecklingsplan för Stockholm (RUFS) är grönkilar såsom Görvälnkilen ”oskattbara för människors välbefinnande. Kilarerna är också mycket viktiga för den biologiska mångfalden och har stora kulturhistoriska värden”. Att området har hanterats varsamt har även lett till att det är klassat som ”Tyst område” i RUFS. Enligt RUFS är tysta miljöer kvaliteter som måste värnas.

Det digitala samrådsmötet som hölls den 2 februari 2022 utlyst av Samhällsbyggnadskontoret var i sig ett bra och positivt försök att informera om exploateringen av Säbyholm. Mötet var tänkt att hålla på 1 timme men tidschemat överskreds med råge. Dels för att fler än vad man förstått ville lämna sina synpunkter, dels för att tekniken inte var med den kvällen. Det var många som ville men aldrig fick lämna alla sina åsikter, eller ställa de frågor man ville. Politiker och företrädare för Upplands Bro kommun, Samhällsbyggnadskontoret samt exploatören måste bjuda in till ett nytt samrådsmöte i kommunhuset. Det måste ges ett nytt tillfälle att mötas och ge den tid som behövs för att alla berörda parter ska kunna få komma till tals i god demokratisk anda. Idag finns inte längre några restriktioner som hindrar att ett sådant möte sammankallas. Tänk efter före - det går aldrig att återskapa denna miljö när man en gång börjat avverka och exploatera Säbyholm.

Kommentar:

73.3 *Se kommentar 40.3:*

Resultat av granskningen

Ändringar i planförslaget

Följande revideringar har gjorts i detaljplaneförslaget efter granskningen:

Dagvattenfrågor:

Dagvattenutredningen har uppdaterats till antagandeskedet. Resultaten visar att det inte föreligger någon risk att föroreningar leds till recipienten eller att flödena ökar till omgivningen. En administrativ bestämmelse har lagts in i plankartan för att villkora bygglov med att åtgärder för att förhindra översvämning vidtas.

Markföroreningar:

En administrativ bestämmelse har lagts till i plankartan i det område där markföroreningar har påträffats (a2). Bestämmelsen villkorar bygglov för bostäder med att markföroreningen har avhjälpes.

Riskfrågor:

Användningsbestämmelserna i del delar där verksamheter tillåts har ändrats från J till Z, icke störande verksamheter. En administrativ bestämmelse har införts som villkorar bygglov för bostäder och förskola inom 25 respektive 100 meter med att säkerhetshöjande åtgärder utförs på gasoltanken.

Administrativa frågor

Plankartan har uppdaterats med en upplysning om att det inom eller i anslutning till område för lagskyddad fornlämning kräver alla markåtgärder en prövning enligt 2 kap. kulturmiljölagen.

Strandskydd

Intentionerna i planen har förtydligats i planbeskrivningen.

Parkering vid udden:

Den allmänna parkeringsplatsen vid udden har utgått. Avsikten är att lösa parkering utanför planområdet. Platsen illustreras i illustrationsplanen och markupplåtelsen regleras i en bilaga till exploateringsavtalet.

Fastighetsbildning

Planbeskrivningen har uppdaterats med text om hur fastighetsbildningen ska genomföras och tydligare motiveringar av gemensamhetsanläggningens den allmänna platsmarkens roll. g har tagits bort ur kartan.

Trafikfrågor

I samband med att detaljplanen antas godkänns även ett exploateringsavtal. I detta finns ett exploateringsbidrag inskrivet som syftar till att medfinansiera en gång- och cykelväg mellan Säbyholm och Tegelhagen. Någon färdig utformning av gång- och cykelvägen finns inte i dagsläget men i en tidig skiss av läget föreslås den gå i huvudsak längs väg 902, Rösaringsvägen. Planbeskrivningen har också har uppdaterats med förtydliganden av hur trafiklösningarna i området är tänkta.

Parkering

Parkeringstalet för den tillkommande bebyggelsen har ändrats. Det är också förtydligt att detta behov ska lösas inom kvartersmark och att det i vissa fall ska lösas inom samma egenskapsområde som gäller för de bostäder som parkeringsplatserna är till för.

Antal bostäder (förtydliganden av utnyttjandegrad)

Förändringar har gjorts i planbestämmelserna för utnyttjandegraden. De områden som är aktuella för ny bebyggelse har varit i stort sett detsamma under hela planprocessen men möjligheten att bygga olika bostadstyper har förändrats. Till antagandeskedet har områdena fått tydligare bestämmelser om vilken bostadstyp som är tillåten i vilken del.

Varsamhetsbestämmelser

Till antagandet har varsamhetsbestämmelserna förtydligats. För befintlig bebyggelse förtydligas att även utvändiga karaktärsbärande ska bibehållas och den generella inriktningen att tillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till platsen kulturmiljövärden förtydligas genom att utökas även till vägar och anordningar.

Mindre justeringar: Markanvändning och byggrätter

Utifrån påpekanden i de inkomna yttrandena har mindre justeringar gjorts av placeringen av vissa komplementbyggnader och parkeringsplatser. I en del har även Natur ändrats till Park.

Utformning av allmän plats (illustration av park)

Illustrationsplanen har uppdaterats med förslag på hur de allmänna parkytorna kan utformas. Plankartan ger stöd för den föreslagna användningen.

Utformningsbestämmelser

Nockhöjd är införd som höjdbegränsning och möjligheten att inreda vind har tagits bort för de områden där flerbostadshus är möjliga att inreda. (I praktiken i de delar där 23° taklutning tillåts). Våningsantalet är justerat i ett fall

Solceller

Den bestämmelse som finns i plankartan om att solceller är möjliga att bygga (f4) har även lagts till de befintliga byggnader som inte bedöms ha ett kulturhistoriskt bevarandevärde.

Utöver ovan nämnda revideringar har mindre redaktionella ändringar tillkommit. Förvaltningen bedömer att de kompletteringar och revideringar som gjorts efter granskningen är av så begränsad omfattning att en ny granskning av planförslaget inte behöver göras.

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

Sakägare samt miljöorganisationer med talerätt:

Fastighetsägare 3

Brf Säbyholm 3, fastighetsägare 5

Fastighetsägare 6

Fastighetsägare 7

Fastighetsägare 8

Fastighetsägare 9

Fastighetsägare 10

Fastighetsägare 11

Fastighetsägare 12

Fastighetsägare 14

Fastighetsägare 15

Fastighetsägare 16

Fastighetsägare 17

Fastighetsägare 18

Fastighetsägare 19
Fastighetsägare 20
Fastighetsägare 21
Fastighetsägare 22
Fastighetsägare 23
Fastighetsägare 24
Fastighetsägare 26
Fastighetsägare 27
Fastighetsägare 28
Fastighetsägare 29
Fastighetsägare 30
Fastighetsägare 31
Fastighetsägare 32

Ej sakägare samt remissinstanser utan talerätt:

Privatperson 3
Privatperson 4
Privatperson 5
Privatperson 6
Privatperson 7
Privatperson 8
Privatperson 9
Privatpersoner 10
Privatperson 11
Privatperson 12
Privatperson 13
Privatpersoner 14
Privatperson 15
Privatpersoner 16
Privatperson 17
Privatperson 18
Privatperson 19
Privatperson 20
Privatperson 21
Privatperson 22

Underlagsmaterial

- Kopior av inkomna synpunkter under granskningen.
- Samrådsredogörelse, daterad 2021-10-13
- Kopior av inkomna synpunkter under samrådet

Materialet går att beställa från kommunens enhet för Samhällsutvecklingsprojekt.

Upprättad 2022-05-13 av

Enheten för Samhällsutvecklingsprojekt

Jonas Uebel
Avdelningschef

Henric Carlson
Planarkitekt

Andreas Silander
Projektledare exploatering



Enheten för bostäder och fysisk planering
Calle Öhlin

Upplands-Bro kommun
Dnr: KS 15/0282
Epost: kommunstyrelsen@upplands-bro.se

Detaljplan för Säbyholm omfattande del av Säbyholm 5:45 m.fl. i Upplands-Bro kommun

Bakgrund

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för granskning. Detaljplanen syftar till att utveckla området med ca 170 bostäder genom nya byggrätter i parken och lokaler för småindustri, utbildning, handel och kontor. Länsstyrelsens yttrande utgår från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör miljö kvalitetsnormer samt hälsa och säkerhet.

Kommunen behöver visa att detaljplanen inte försvårar möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten i recipienten Mälaren-Gripsholmsviken. Vidare behöver kommunen säkerställa att markföroreningar och risken för översvämning hanteras. Kommunen behöver visa att marken avsedd för förskola är lämplig för sitt ändamål och i plankartan säkerställa att bostäder inte uppförs med risk för olyckor avseende avstånd till gasoltank och anslutningspunkt för denna.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till fornlämningar, strandskydd och biotopskydd.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten

I samrådsyttrandet påpekade Länsstyrelsen att förslag på dagvattenhantering ska utformas med hänsyn tagen till förhållandena i recipienten och inte till riktvärden. Detta har kommunen inte gjort. Dagvattenutredningen (Cowi 2019-06-18) saknar beräkning av transport av föroreningar till recipienten angivet i mängder (t.ex. kg per år). Det är därför svårt att bedöma vilken påverkan planområdet har på recipienten och därmed hur ett genomförande av planen påverkar möjligheten att

GRANSKNINGSYTTRANDE

Datum	Beteckning
Error! Reference source not found. 03-11	402-3131 -2022

följa miljö kvalitetsnormer för vatten. Vidare används en klimatfaktor från Svenskt Vatten P90 som är inaktuell. I stället ska en klimatfaktor från Svenskt Vatten P110 användas (=1,25).

Den översiktliga miljötekniska markundersökningen (Cowi 2015-11-24) visar på halter av DDT över Naturvårdsverkets riktvärden i planområdet. Risk finns att dessa föroreningar transporteras med dagvattnet till recipienten. För att hantera föroreningarna i dagvattnet föreslås svackdiken. Dessa renar dock i huvudsak partiklar och inte lösta föroreningar. Kommunen behöver därför anlägga dagvattenlösningar med mer långtgående rening än enbart sedimentation. Detta för att anpassa dagvattenhanteringen till de föroreningar som har hittats i marken och efter tillkommande bebyggelse. Förutom att beskrivas i planbeskrivningen, behöver anläggningarna om möjligt också regleras i plankartan.

Hälsa och säkerhet*Markföroreningar*

Den miljötekniska markundersökningen (Cowi, 2019-08-23) visar att föroreningar av DDT, DDE och DDD har påträffats i halter över det generella riktvärdet för känslig markanvändning. Ämnena är farliga att förtära och innebär en ökad risk för cancer. Undersökningarna är tillräckliga, men kommunen har inte i planbeskrivningen tagit ställning till hur marken kan göras lämplig för avsett ändamål. Att endast hänvisa till att åtgärder för hantering av föroreningen framgår av rapporten är, enligt Länsstyrelsens bedömning, inte tillräckligt. Om det behövs åtgärder för att göra marken lämplig behöver dessa också säkerställas på plankartan.

*Risk med hänsyn till småindustri och gasoltank**Samlokalisering*

Planförslaget medger att en byggnad får användas för skola, kontors- och småindustriändamål. Eftersom småindustriändamålet inte är närmare preciserat behöver planen säkerställa att de verksamheter som samlokaliseras med förskola eller skola inte medför en risk för hälsa och säkerhet. Även avståndet till befintlig gasoltank och tillkommande småindustriverksamheter behöver beaktas för att avgöra lämpligheten i placeringen av förskolan. Vid bedömning av risk behöver kommunen ta hänsyn till att förskola är en svårutrymd lokal.

Avstånd till bostäder

Kommunen har fört in bestämmelsen m₂ i plankartan för fastigheterna Säbyholm 5:30, 5:31 och 5:32. Avsikten är att säkerställa ett tillräckligt avstånd mellan anslutningspunkten för gasoltanken och tillkommande bostadsbebyggelse, alternativt att genom att bygga en avskiljning i brandteknisk klass EI60 minska risken för olyckor. Länsstyrelsen anser att planförslaget inte säkerställer att ett tillräckligt skydd kommer att uppföras. Detta eftersom planbestämmelsen gäller fastigheterna för handel, kontors- och småindustriändamål vilket i huvudsak innebär befintliga förhållanden. Planbestämmelsen om skyddsåtgärder får därför inte någon större verkan. Bestämmelser om skydd mot störningar som regleras

GRANSKNINGSYTTRANDE

Datum	Beteckning
Error! Reference source not found. 03-11	402-3131 -2022

skyddsåtgärder behöver kombineras med bestämmelser om villkor för att byggnadsnämnden ska kunna kontrollera att åtgärden blir utförd. Villkor för lov eller startbesked kan endast bestämmas för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning och är alltså främst tillämpliga för den nya bebyggelsen.

Översvämningsrisk

Dagvattenutredningen (Cowi, 2019-06-18) utgår från befintlig markanvändning och höjdsättning gällande översvämningsrisker. Området består idag till stora delar av grönytor. En ökad bebyggelse och hårdgörande av mark innebär mindre infiltrationsmöjlighet i marken. Av planbeskrivningen framgår att kommunen avser anlägga svackdiken längs med vägar för att reducera flöden till befintliga nivåer eller lägre. Dagvattenutredningen visar dock att det krävs mer anpassningar i området i form av höjdsättning, en vägtrumma för att leda bort vatten samt avskärande lågstråk. Kommunen behöver visa effekten av åtgärderna och reglera åtgärderna i plankartan.

Länsstyrelsen noterar att det finns risk för vattenansamlingar inom Säbyholm 5:37 där detaljplanen medger förskola. Kommunen behöver säkerställa att det efter genomförandet inte finns risk för översvämnning så att marken blir lämplig för förskoleändamål.

Övrigt gällande planens genomförbarhet

Länsstyrelsen lämnar rådgivande synpunkter i granskningskedet. Synpunkterna gäller frågor som har påverkan på planens genomförbarhet.

Fornlämningar

Norr om fastigheten Säbyholm 5:27 vid gravfältet L2016:6884 (tidigare angivet som Låssa 64:1) markeras naturområdet med planbestämmelsen g. Detta gäller även parkmarken väster om Säbyholm 5:29 och fornlämningen L2013:8450. Planbestämmelsen g möjliggör en rad markingrepp som ledningar, förråd och pumpstation m.m. Då områdena omfattas av en lagskyddad fornlämning kräver alla markåtgärder som omfattar grävning, plantering, övertäckning med mera en prövning enligt 2 kap. kulturmiljölagen. Prövningen av om en åtgärd kan tillåtas görs av Länsstyrelsen. Som påpekades vid samrådsskedet har fornlämningar inte en fastslagen gräns, vilket innebär att den kan ha en ökad omfattning än vad som angetts i planen. Planen bör därför säkerställa att de markingrepp som anges under g inte sker inom eller i anslutning till fornlämningarna.

Strandskydd

Delar av planområdet omfattas av utvidgat strandskydd om 300 meter från strandlinjen, såväl på land som i vattenområdet. En särskild bedömning har således gjorts av områdets betydelse för strandskyddets syften. Kommunen bör förtydliga detta i planbeskrivningen.

GRANSKNINGSYTTRANDE

Datum	Beteckning
Error! Reference source not found. 03-11	402-3131 -2022

Kommunen har i planbeskrivningen (sid 22) under rubriken Upphävande av strandskydd angett de särskilda skäl som enligt kommunen ”är relevanta i bedömningen för denna plan.” Kommunen har dock inte uttryckligen angett att strandskyddet kommer upphävas inom planområdet och har inte heller angett någon administrativ planbestämmelse som upphäver strandskyddet. Länsstyrelsen tolkar det därför som att strandskydd fortsatt kommer gälla inom de delar av planområdet som berörs. Kommunen bör tydliggöra sina avsikter i denna del inför antagande och förtydliga att prövningen av en strandskyddsdispens inte görs i detaljplaneärendet utan hanteras i separat ordning.

Kommunen har i planbeskrivningen angett vilka särskilda skäl som kan vara aktuella vid en ansökan om strandskyddsdispens. Länsstyrelsen kan komma att överpröva eventuella dispenser i enlighet med 19 kap. 3b § miljöbalken och tar i detta skede inte ställning till om de föreslagna åtgärderna kan beviljas dispens eller inte men vidhåller de synpunkter som Länsstyrelsen framfört i samrådsskedet.

Biotopskydd

Redan vid risk för skada på skyddad naturmiljö ska dispens från biotopskyddsbestämmelserna sökas hos Länsstyrelsen.

Planförslaget berör ett flertal alléer som omfattas av det generella biotopskyddet. Kommunen bör förtydliga planförslaget så att det framgår om det föreligger någon risk att biotopskyddade träd påverkas av planens genomförande. Bland annat finns idag en mindre väg i en lindallé mellan Smidövägen och udden. Trafiken kan här antas öka i och med planerade åtgärder. Det kan leda till att vägen behöver breddas eller förstärkas, vilket kan innebära risk för skador på de intilliggande biotopskyddade träden, som i så fall kräver dispens från biotopskyddet. För medgivande förutsätts att särskilda skäl finns.

Medverkande i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Tatjana Joksimović med planhandläggare Calle Öhlin som föredragande. I den slutliga handläggningen har också jurist Ulla Jarnås och samordnare Lisa Palmér medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.