



Översiktskarta med planområdet markerat.

2022-05-13
KS 15/0282
ANTAGANDEHANDLING

Planbeskrivning

Detaljplan för

Säbyholm (del av Säbyholm 5:45 m.fl.) nr 1505

Bro Upplands-Bro kommun

Utökad förfarande upprättad enligt PBL 2010:900
i lydelse efter den 1 januari 2015.



**UPPLANDS-BRO
KOMMUN**

Samhällsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning:

Innehåll

Innehållsförteckning:.....	2
Handlingar	4
Planhandlingar.....	4
Övriga handlingar.....	4
Planens syfte, bakgrund och huvuddrag.....	5
Bakgrund	5
Huvuddrag.....	5
Planens syfte.....	5
Planprocessen	6
Planuppdrag.....	6
Handläggning	6
Preliminär tidplan.....	6
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.....	7
Behovsbedömning/Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	7
Plandata	8
Läge och areal	8
Gällande planer och tidigare ställningstaganden.....	9
Riksintresse	9
Strandskydd.....	10
Regionala planer och program	10
Kommunala planer och program.....	10
Förutsättningar och planförslag.....	11
Natur.....	11
Bebyggelseområden	15
Strandskydd.....	22
Trafik och kommunikationer.....	23
Störningar och risker	25
Teknisk försörjning	26
Dagvatten	26
Vatten och avlopp.....	28
Värme.....	28
El, tele, bredband.....	28
Avfall.....	28
<u>Konsekvenser av planens genomförande</u>	<u>28</u>

Miljökonsekvenser	28
Ekonomiska konsekvenser	29
Sociala konsekvenser	29
Barnkonsekvenser	29
Genomförande.....	30

Handlingar

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser i två delar, skala 1:1000, 220513

Denna planbeskrivning.

Illustrationsplan, 220513

Gestaltningsprogram, 220513

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse, del 1 (programsamrådsredogörelse), 150423, Samrådsredogörelse, del 2, 211012

Granskningsutlåtande 220513

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) och Särskild sammanställning, 220513

Övriga handlingar

Förutsättningar,

Planprogram, 140530, reviderat 140819

Natur och Grönstruktur

Översiktlig naturmiljöutredning i Säbyholm, Ekologigruppen, 151214

Trädinventering Säbyholm, Lena Biärsjö, 151217

Inmätta träd och trädinventering park och trädgård, Södergruppen, 1:4 000, 150929

Förslag skyddsvärd vegetation, Södergruppen, 1:4 000, 150929

Karta träd koordinater, Cowi, 151217

Illustrationsplan med inmätta träd, Södergruppen, 151217

Vattenkvalitet, växter och strandfauna i Säbyholmsviken, Friman ekologikonsult, 141027

Växt och fågelliv vid Säbyholmsudden, Conec, 141027

Fornlämningar

Arkeologisk utredning, Arkeologistik, 140822

Resultat Arkeologisk utredning, Länsstyrelsen, 141029

Kulturmiljö

Kulturmiljöutredning, Tyrens, 140407

Konsekvensbedömning avseende kulturmiljö, Tyréns, 151216

Karaktärsprogram, Södergruppen, 151026

Geologi

PM Geo Säbyholm , Cowi, 190509

Trafik och kommunikationer

Trafik PM, Sven Ekman Trafikkonsult, rev 170626

Störningar och risker

Bullermätning Bryggeri, Akustikbyrån, 151118

Brandtekniskt utlåtande angående gasoltank, Brandkonsulten, 151028

PM brandvatten, Geosigma, 190502

Risk PM gasoltransporter Prevecon, 190503

Risk PM gasoltank Brandkonsulten, 190610

Miljöteknisk markundersökning, översiktlig, Cowi, 151124

Miljöteknisk markundersökning, , Cowi, 190823

Teknisk försörjning

Dagvattenutredning, Cowi, 190618 och PM Dagvatten, 220419 Markera

VA-plan, 5 ritningar, Cowi, 150914

Planens syfte, bakgrund 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. Såväl Stockholm, Enköping och Arlanda ligger inom 30 minuters resväg bort. Utbyggnad mot Mälaren ger Bro en bättre kontakt med vattnet.

Planområdet Säbyholm är beläget 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. Hösten 2013 sålde Landstingets fastighetsbolag Locum, hela fastigheten Säbyholm 5:1.

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.

Efter att de nya fastighetsägarna tog över området har de tidigare skollokaler anpassats till bostäder och nya verksamheter. 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 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.

Planprocessen

Planuppdrag

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

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag 27 maj 2015 och Kommunfullmäktige godkände programmet den 3 juni 2015. Kommunstyrelsen beslutade 13 juni 2018 om plansamråd och detta genomfördes mellan den 28 november 2018 – 7 januari 2019.

Handläggning

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



Det aktuella skedet är antagande.

Preliminär tidplan

Samrådsbeslut (KS)	juni 2018
Samrådstid	november 2018 – januari 2019
Beslut om granskning (KS SBU)	oktober 2021
Granskningstid	kvartal 1 2022
Antagande (KF)	kvartal 2 2022

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

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

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

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

Behovsbedömning/Undersökning om betydande miljöpåverkan

Alla detaljplaner ska redovisa ett ställningstagande om planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Detta avgörs genom en behovsbedömning. Om planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan ska reglerna om miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB), som följer av Plan- och Bygglagen och Miljöbalken tillämpas. En behovsbedömning har gjorts. Kommunen gör bedömningen att planens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. En MKB ska därför upprättas i kommande detaljplanearbete. Orsaken är bland annat förslagen till mikrobryggeri, småbåtshamn och hantering av dagvatten. Länsstyrelsen har därefter kompletterat med att MKB även skall behandla riksintresse för kulturmiljö, riksintresse Mälaren med stränder och öar, skredrisk samt att påverkan på grönkilen enligt RUFSS bör utredas.

Plandata

Läge och areal

Säbyholm är beläget ca fyra km sydväst om Bro centrum. Planområdet utgör den egentliga kärnan av det tidigare Naturbruksgymnasiet (ursprungligen stiftelsen Sunnerdahls hemskolor på landet) och med Rösaringsvägen som huvudsaklig gräns i sydväst. Vidare ingår en mindre del planområdesdel på udden i anslutning till Säbyholmsviken. Området omfattade under plansamrådet cirka 28 hektar varav 4 hektar avser delen vid Säbyholmsviken och har under samrådet minskats till cirka 24 hektar.



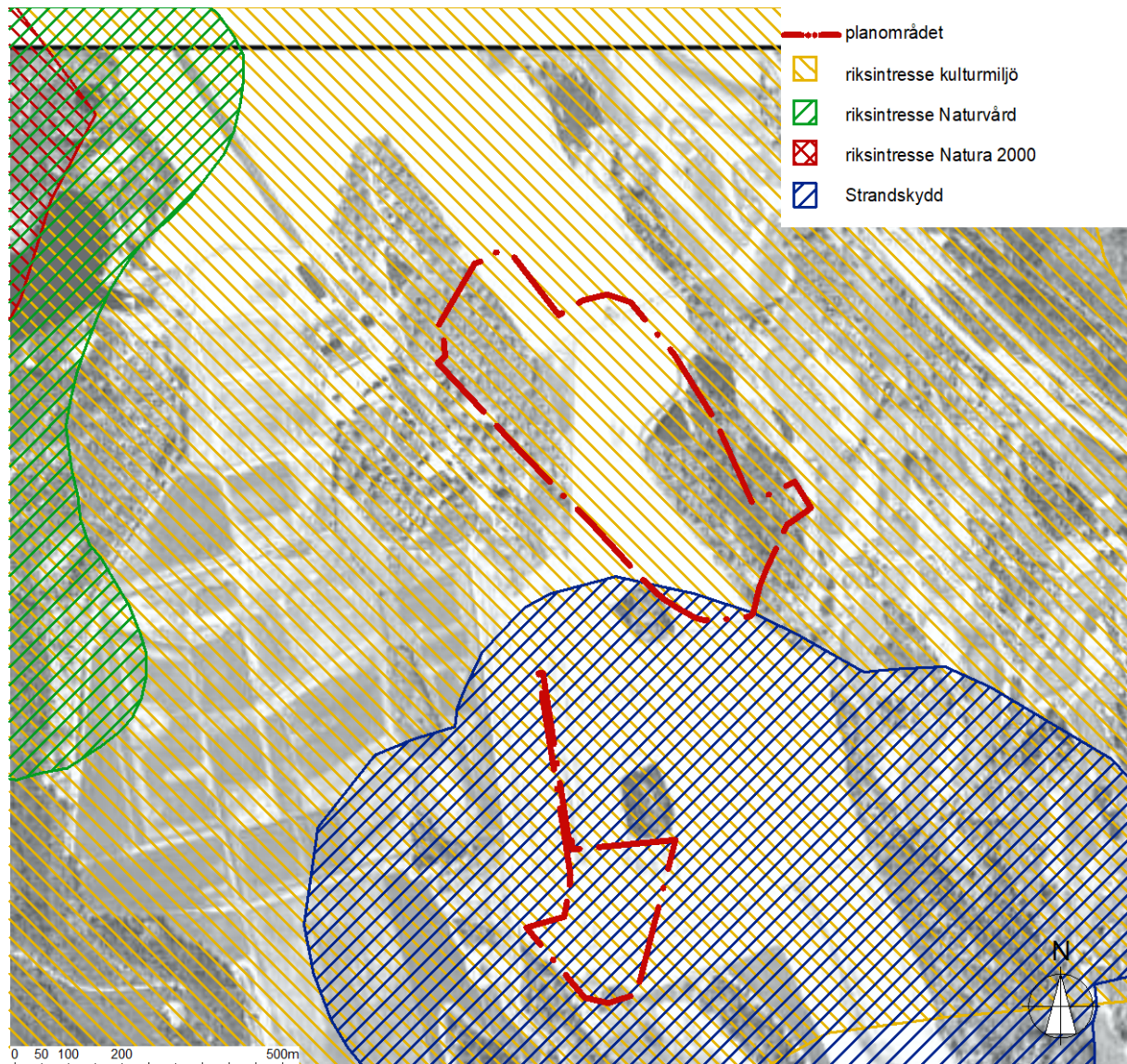
Flygfoto med planområdet markerat.

Markägoförhållande

Planområdet omfattar fastigheterna Säbyholm 5:27 – 45 och Säbyholm 5:47 - 48. Fastigheterna Säbyholm 5:32, 37 och 45 ägs av Säbyholm Fastigheter AB, fastigheterna 5:47 – 48 ägs av privatpersoner. Övriga fastigheter ägs av de bostadsrättsföreningar som har bildats i området.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Riksintresse



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

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

Motivering: Centralbygd i viktig korsning mellan norra Mälärvägen och den forna vattenleden Birka-Uppsala, med unik fornlämningsmiljö på och kring ett åschrön, med den troliga kultplatsen Rösaring och gravfält som visar på en omfattande bosättning från bronsåldern till vikingatid. Det öppna sammanhängande odlingslandskapet i de lägre landskapspartierna, med inslag av herrgårdar, bosättningsmönster som har kontinuitet ner i den yngre järnåldern och Låssa medeltidskyrka, som uppfördes som patronatskyrka till Säbyholms gård. (Sockencentrum).

Uttryck för riksintresset: Rösaring med stora gravrösen, labyrint och en stenkantad s.k. processionsväg samt längre ner på åsen spår av bronsåldersbosättning och flera stora järnåldersgravfält med storhögar. De stora gårdarna, bl.a. Säbyholm, Stora Ekeby och Toresta, med tillhörande anläggningar.

Odlingslandskapets storskaliga karaktär, arbetarboställen och torp. Låssa kyrka med äldsta delar från 1200-talet och flera gravkor samt förhistoriska gravhögar på kyrkogården. Prästgården och klockarbostället vilka ligger vid Stora Ekeby, ett stycke väster om kyrkan.

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

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

Vid planering kommer att ställas stora krav på att tillkommande bebyggelse tar tillvara på och passar in i den mycket speciella karaktär som platsen har idag.

Hela området ingår i Riksintresse, Mälaren med öar och strandområden, för friluftsliv (MB 4 kap § 1 och 2).

Strandskydd

Strandskyddskravet är för närvarande 300 meter. Utöver delen vid Säbyholmsviken berörs endast en mycket liten del längst i sydost av skyddsavståndet.

Regionala planer och program

RUFS

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

Kommunala planer och program

Översiktsplan

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

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

Detaljplaneprogram

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

Detaljplaner och förordnanden

Inga gällande detaljplaner finns i området.

Förutsättningar och planförslag

Natur

Mark och vegetation

Nuläge

Vegetation och ekologi:

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

Görvälnkilen:

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

Parkmark och trädgårdar:

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

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

Naturmiljöer:

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

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

Värdefulla arter:

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

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

Östra Svealand, i synnerhet i Mälarens östra delar. I flytbladzonen i vattnet dominerar gul näckros. Innanför den zonen finns bladvassbälte, som innehåller ett fåtal olika sorters vass. På strandkanten på land finns sen ett jättegroe bälte med utöver groe en mångfald olika arter och på land innanför en hårdvall med bland annat högräs. I den urgrävda våtmarken på udden sågs ett fåtal larver av vattensalamander. Det gick dock ej att avgöra arten av salamander. Alla groddjur omfattas av artskydd. Udden med sina strandområden är också en mycket lämplig lokal för en mångfald av fåglar, en del av dem knutna till Mälaren. Att betet av udden har upphört, innebär att floran trivialiserats och att attraktiviteten för fåglarnas näringssök minskat.

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

Förslag

Görvälnkilen:

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

Parkmark och trädgårdar:

Planen innebär i stort att värdefulla alléer i plangränsen, samt ovannämnda parkområden bevaras intakta och större delen av fruktträdgårdar likaså. Ett 40-tal träd har mätts in, de flesta inom de ovannämnda parkområdesdelarna och cirka 35 av dem skyddas i detaljplanen. I och med att de nya småhusen, som till största delen ligger i tre samlade grupper, på gamla traktorkörfältet, på befintliga bollplanen och på del av åkern i söder, så kommer deras trädgårdsytor att öka biologiska mångfalden där jämfört med dagens ensartade nyttjande.

Naturmiljöer:

Områdets skogsklädda partier och parkområden sparas som naturmark respektive parkmark i planen och undantas därmed från bostadsbebyggelse. Naturvärden kopplad till områdets träd, park och skogsmiljöer bedöms därför kunna kvarstå.

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

Värdefulla arter:

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

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

Anpassningar och åtgärdsförslag:

Områdets större träd i park- och naturområdet har mätts in och i planen har förts in att förbud gäller för trädfällning. Om ett träd behöver fällas på grund av sjukdom ska detta avgöras i ansökan om

marklov. En gemensamhetsanläggning planeras ansvara för de större park-, natur- och grönytor. Tomtmark intill småhusen kommer de boende att sköta om. För att säkerställa att områdets höga naturvärden finns kvar även i fortsättningen kommer en enkel och tydlig skötselplan tas fram för området. Det är viktigt att skolområdets parkkaraktär med sina smala och slingrande vägar, omväxlande natur med frukträdsodlingar, gräsytor, park- och naturmarkspartier behålls.

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

Landskaps- och stadsbild

Nuläge

Planområdets bebyggda huvuddel är belägen på en platå mellan två åshöjder, vilka i sin tur omges av mycket stora, vidsträckta åkermarksstråk, som löper i riktning nordväst-sydost. Platån genom området övergår i sydost till en på lägre nivå liggande åker om cirka fem hektar. Huvuddelen av bebyggelsen inom planområdets huvuddel är uppförd under 1910-talet och med vissa tillägg från bland annat 1970- och 1990-talen. Marken har använts som ett skolinternatsområde med elevhem, skolbyggnader, parker, trädplanteringar, traktorövningskörväg, bollplan och växthus. Områdets parkkaraktär är tydlig med slingrande, smala och terränganpassade vägar. Under de senaste decennierna på 1900-talet har en omfattande nybebyggelse av undervisningslokaler skett. Odlingsmark har samtidigt omvandlats till övningsområden för fordon, för att tillgodose skolans behov för undervisning i modernt lant- och jordbruk. Under senare år har även delar av området blivit övervuxna. Skolan flyttade under försommaren 2013 till Sollentuna. Hela planområdet med där befintliga byggnader stod under ett antal år tomt och övergivet. Under de senaste åren har området åter aktiverats. I en fastighet, en ekonomibygnad med ett växthus, har ett mikrobryggeri etablerats. Gallring av växtligheten har även utförts. De befintliga elevhemshusen har byggts om till bostadsrättslägenheter och är inflyttade. En en-avdelningsförskola med tidsbegränsat bygglov har ställts upp på södra delen av befintliga bollplanen. Vid Säbyholmsviken finns brygganläggningar och rester av en större brygga samt badplats.

Förslag

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

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

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

Rekreation och friluftsliv

Nuläge

Som tidigare nämnts ligger Säbyholmsområdet i natursköna omgivningar med höga rekreationsvärden och goda möjligheter till friluftsliv

Även inom området finns det ett stort värde i de park- och trädgårdsmiljöer som är ett arv från tiden som lantbruksgymnasium. Kvar från skoltiden finns också en fotbollsplan. Denna används av de boende i området vid gemensamma sammankomster, till exempel vid midsommarfirande. Till området hör också landtungan ut i Säbyholmsviken. Denna har historiskt sett använts till badplats för de elever som har haft Säbyholm som skola men sedan området är i dagsläget i behov av upprustning.

Förslag

I området kommer det att finnas stora möjligheter till egen odling och en förutsättning för att hålla uppe skötseln av park och trädgårdar är ett engagemang från de boende i området. Detta kommer att ordnas av en kommande samfällighetsförening.

Där det idag finns en bollplan föreslås ny bebyggelse. En ersättning för dess roll som gemensamhetsyta föreslås dels i de centrala delarna dels i den sydostliga delen av området där det idag är åker. Den platsen kan utvecklas för både spontanidrott och ytor för gemensamma sammankomster. Området vid vattnet föreslås övergå till kommunalt ägande för att säkerställa att det blir ett allmänt tillgängligt område. En ökad skötsel av platsen kommer att ge ett stort värde i en bättre möjlighet till kontakt med Mälaren och en omhändertagen badplats. Även de föreslagna båtplatserna kommer att tillföra en rekreativ kvalitet.

Fornlämningar**Nuläge**

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

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

Förslag

Planförslaget har bearbetats utifrån denna utredning. Gravfältet 64:1 ligger inte enligt kartangivelsen. En avgränsningslinje för nytillkommande tomtmark har på plats markerats tillsammans med Länsstyrelsen. För att säkerställa att det inte ska komma till skada har krav på stängsling införts i planen. Det osäkra gravfältet på den stora östra höjdryggens sydöstra ände (Låssa 9:1) visade sig ej utgöra en fornlämning. Ett i programförslaget planerat nytt hus mittemot Låssa kyrka har borttagits med hänsyn till den nyupptäckta bytomten mittemot Låssa kyrka. Inom eller i anslutning till lagskyddad fornlämning kräver alla markåtgärder som omfattar grävning, plantering, övertäckning mm, prövning enligt 2 kap. kulturmiljölagen. Detta står också som upplysning på plankartan.

Geologi/Geotekniska förhållanden**Nuläge**

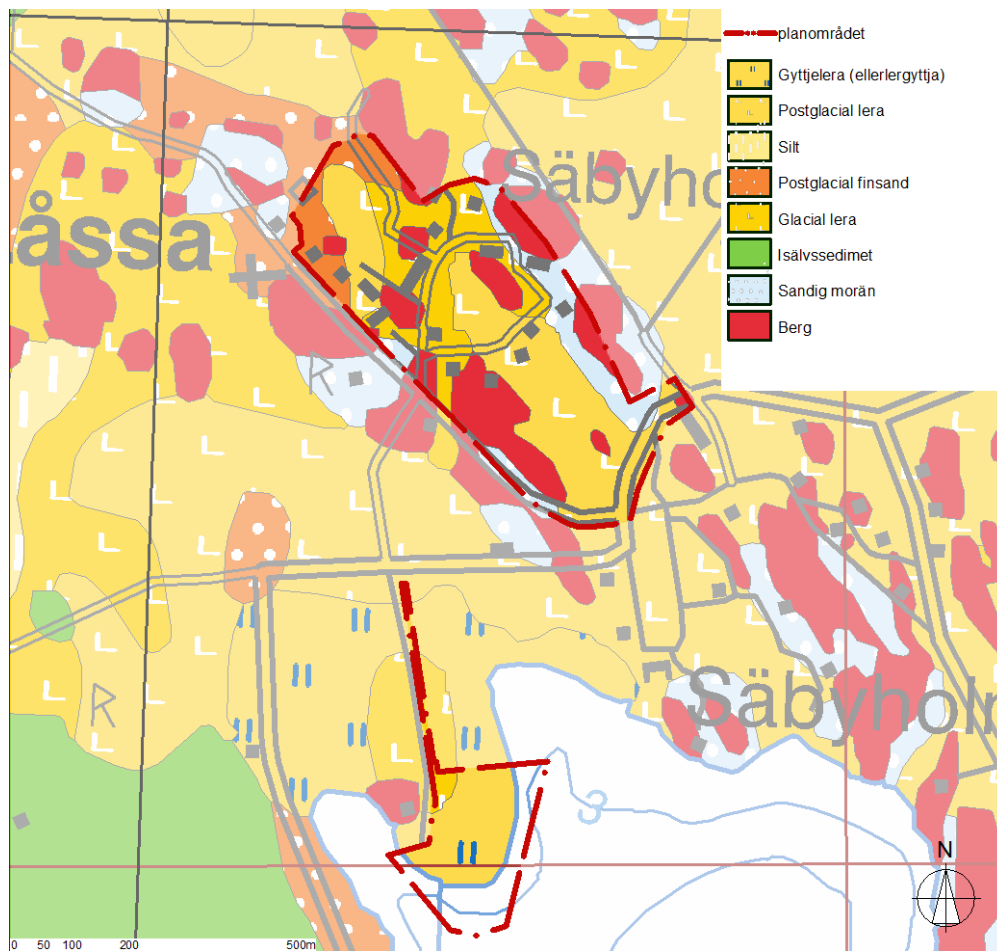
Slänterna från det stora skogspartiet i nordöst ner mot de centrala delarna består av morän. De centrala delarna inklusive åkern i söder består av postglacial eller glacial lera med ett djup om 5-10 meter. Längs Rösaringsvägen finns även ett antal bergspartier, som på södra sidan omgärdar de ovan nämnda lerpartierna. I nordväst i området finns i kanterna postglacial finsand.

Inga upplagda fyllningsmassor finns i planområdet.

En geoteknisk utredning för att bedöma risker i samband med nybebyggelse har utförts av Cowi (190509). Där bedöms att ingen ras- eller skredrisk förekommer.

Förslag

De nya husens höjdsättning skall anpassas till befintliga marknivåer, varför inga stora uppfyllnader planeras och därmed kan eventuell skredrisk elimineras. Normal grundläggning antas. Inför bygglov ska kompletterande grundundersökningar göras för kontroll av eventuell erforderlig pålning och kontroll av eventuella radonrisker.



utdrag ur jordartskarta från SGU

Bebyggelseområden

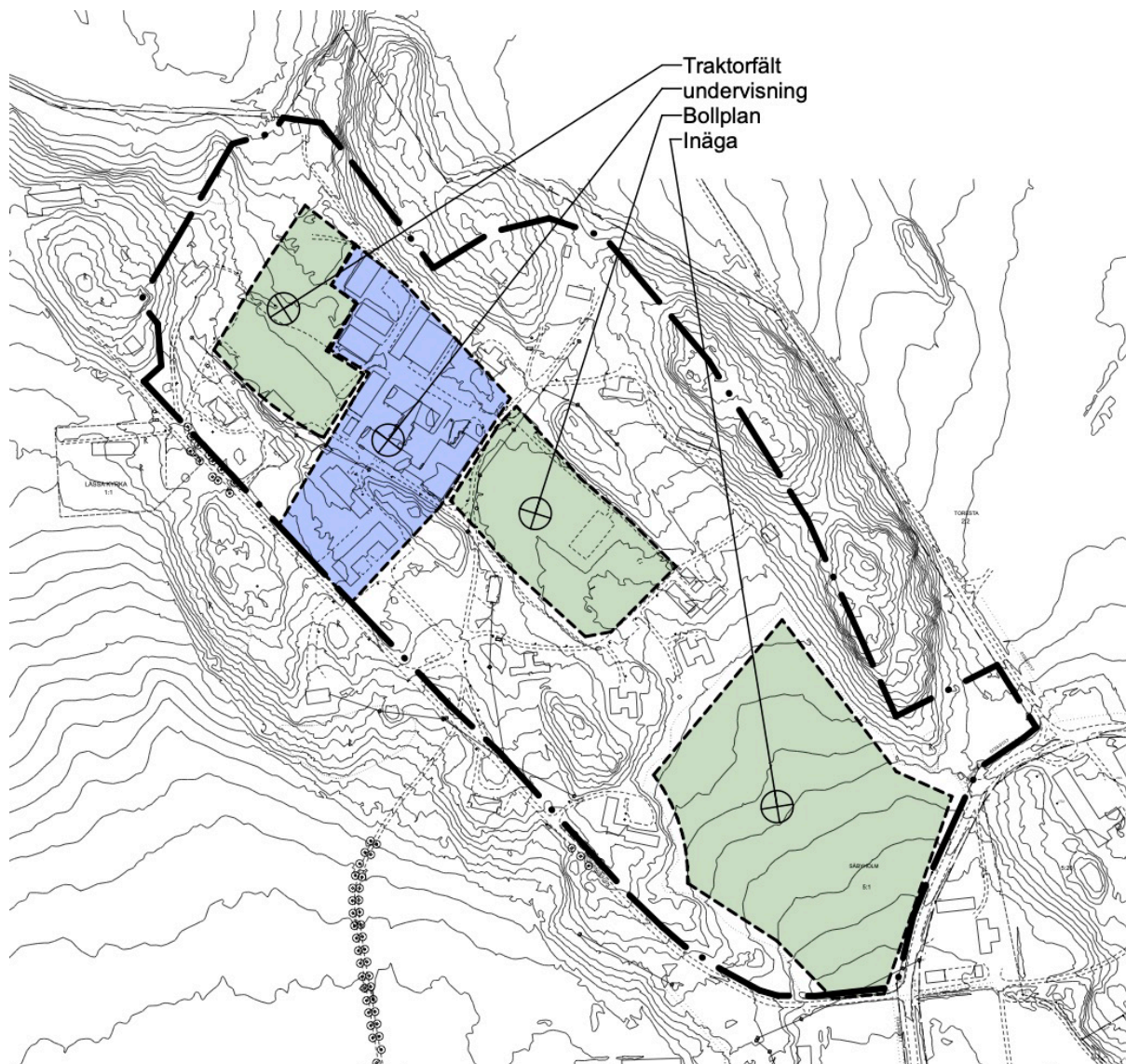
Befintlig bebyggelse

Nuläge

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

Historia Äldre tider

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



1900-talet

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

Redan 1910 stod de första husen, Tuna och Boda, klara. De ritades av arkitekt Sigfrid Cronstedt. Husen Vika och Haga byggdes 1911-12, skolbyggnaden och rektorsbostaden (Tallgården, väster om planområdet) påbörjades 1911 efter ritningar av arkitekt Ivar Tengbom. 1913-14 uppfördes Lillstugan och Berga och 1915 uppfördes Hamra, Torpa, Bränna och Stugan. Bebyggelsen från 1910-talet är i huvudsak lokaliserad till platåns ytterkanter.

Ytterligare några elevhem har uppförts så sent som under 1970-talet. Vid Säbyholmsviken anlades tidigt en badplats med bryggor och hopptorn och kaj med en lång brygga för båttrafiken.

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

I platåns centrala och plana del genomfördes då under 1970-90-talen en omfattande nybebyggelse av undervisningslokaler och ekonomibygnader. Odlingsmarken här omvandlades till ett övningsfält för

lantbruksmaskiner och traktorer samt en bollplan. Under den perioden byggdes också ytterligare tre elevhem i den södra delen av platån.

2000-tal

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

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

Förslag

Området

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

Elevhemmen

Innanför planområdet finns 13 elevhemsbyggnader. Husen, de flesta i nationalromantisk stil, ger hela området dess karaktär. Husen ligger oftast relativt fritt placerade på höjder och mot skogskanten.

Elevhemmen med sin höga belägenhet, sitt fria läge, sina höga socklar, branta tak och höga våningshöjder - tre till tre och en halv meter i vardera två våningar - kommer att fortsätta dominera i miljön.

Ombyggnad av elevhemmen till bostäder har kunnat göras med minimala förändringar av exteriörerna. Interiörerna var oftast hårt medfarna med åren. Ursprungliga, specifika detaljer invändigt har dock behållits i görligaste mån. De tre enplanshusen längst i sydost (Birka, Skoga, Bergängen), uppförda på 1970-talet har också rustats upp.

Skolbyggnaderna

Huvudbyggnaden, som intill Rösaringsvägen dominerar området med sin mäktighet, innehöll skolkontorslokaler, bostad och två stora samlingslokaler. Den utvändiga karaktären på huvudbyggnaden och invändiga karaktären på samlingslokalerna avses bevaras. Byggnaden är ombyggd till bostäder. Även flygelbyggnaden i norr, nya skolbyggnaden i två våningar och uppförd på 1990-talet, och Låssarhuset, en byggnad mittemot kyrkan, också uppförd på 1990-talet, har byggts om till bostäder.

I den centrala undervisnings- och skolbyggnaden, uppförd i huvudsak på 1970-talet, finns såväl storkök, matsal för ett hundratal, gymnastiksal och undervisningslokaler. Här planeras för en förskola och framgent även för en grundskola. En del av byggnaden nyttjas redan i dag för trädgårdsmästarutbildning. Samtliga växthusbyggnader, förutom två, avses bibehållas och är delvis ianspråktaga för verksamheter. I avvaktan på att behovet ökar av förskoleplatser har 2015 en en-avdelningsförskola monterats på bollplanen med tillfälligt bygglov. Den är fullt utnyttjad.

Kulturmiljö

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



storskifteskartan från 1782

laga skifteskartan från 1909

- Ett bevarande av relationen mellan den oregelbundna planstrukturen på områdets äldre, högre partier och den regelbundna på den lägre liggande sänkan/stråket i den centrala delen. Genom att den nya bebyggelsens struktur här kontrasterar mot den befintliga, kulturhistoriskt värdefulla framhävs och bibehålls förståelsen för den äldre bebyggelsen - dess närmiljö och sammanhang.
- Ett återbruk av befintliga slingrande vägar där så är möjligt.
- Ett bevarande av befintliga, äldre värdefulla lövträd inom området.
- En samklang mellan ny och befintlig bebyggelse vad gäller färgsättning och materialval.
- Ett återanvändande av formelement som trädgårdsstrukturer och odlingslotter. Det görs till exempel genom att befintliga fruktträdplanteringar förnyas och kompletteras, genom att befintliga och nya vägar kompletteringsplanteras med alléer av fruktträd och genom att alla bostäder ges möjlighet till egen odling.
- En förstärkning av stråk med historiska relationer inom och intill området.
- Bevarande av en tydlig entré till den historiska miljön Rösaring och Låssa kyrka genom att hålla den sydöstra öppna delen nästan fri från bebyggelse.

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

I plankartan finns varsamhetsbestämmelser som både styr att tillkommande bebyggelse, vägar och anordningar ska utformas med hänsyn till platsens kulturmiljövärden samt att de befintliga byggnader som har högst kulturvärde inte får förvanskas.

Förslag

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

- Låt den nya bebyggelsen på ett tydligt och medvetet sätt förhålla sig till områdets topografi
- Undvik förändringar i de topografiska förhållandena i form av schakt och sprängning
- Dra bebyggelse så långt ut mot höjdpartierna som möjligt
- Ge vägdragningarna en småskalig karaktär med grusbeläggning
- Förändra inte topografin, begränsa alla typer av markförändringar
- Låt ny bebyggelse underordna sig det omgivande landskapets bebyggelse vad gäller skala och utformning.

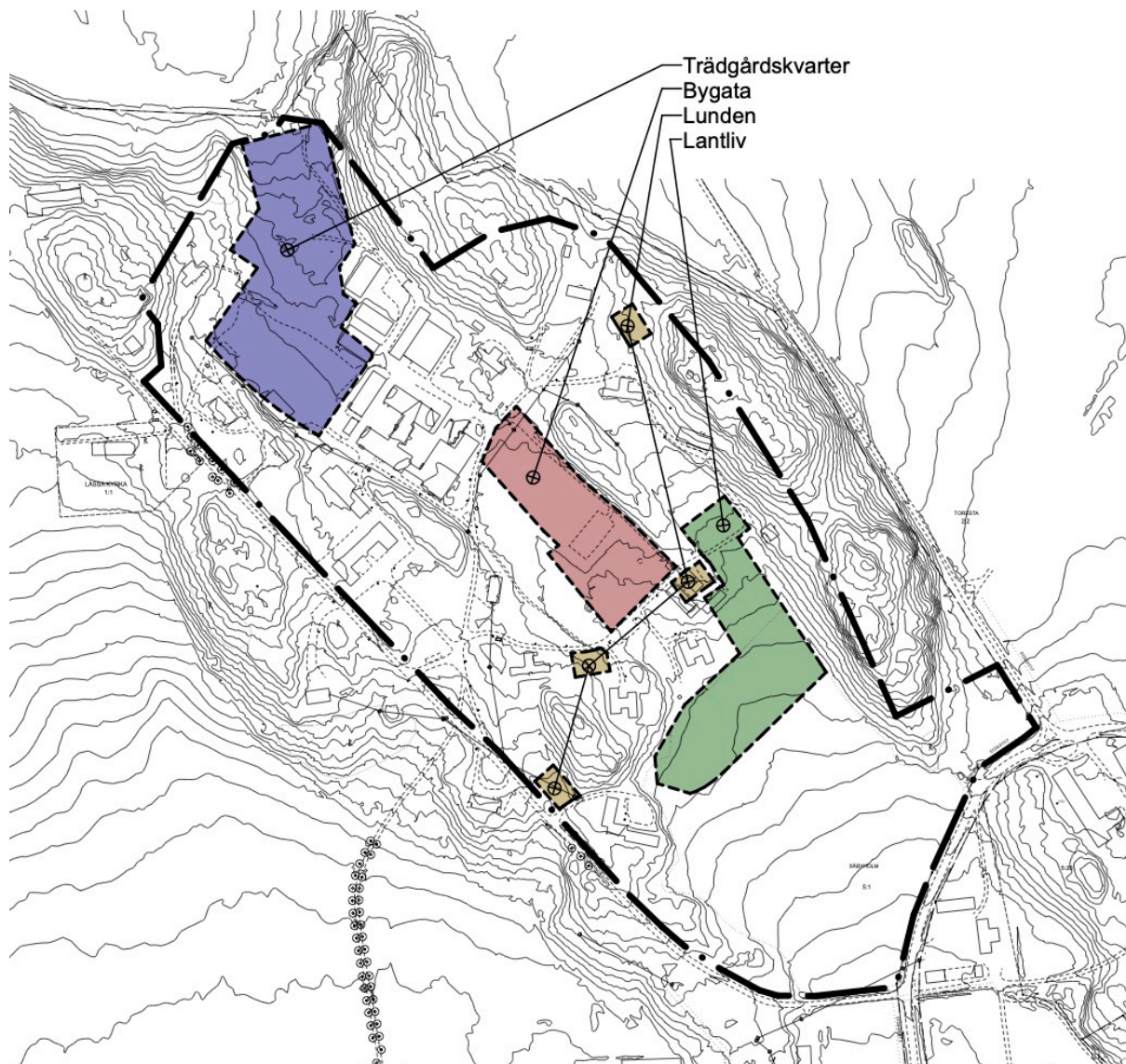
- Anpassa materialval och färgsättning till omgivande bebyggelse och omgivande landskap.
- Låt ny vägsträckning österut ansluta till skogspartiet och ansluta Rösaringsvägen längre österut

Ovanstående punkter har arbetats in i planen och har utvecklats vidare i gestaltungsprogrammet. I den föreslagna placeringen av bebyggelsen har man förhållit sig till områdets kulturhistoriska uttryck och karaktär på olika sätt i de olika delområdena. De olika valen har utgått från landskapets karaktär och ambition att ta de kulturhistoriska värdenas potential med sig i den nya miljön. En exploatering i en samlad miljö, såsom den inom Säbyholmsskolans område innebär alltid en påverkan på ursprungsmiljön. Med en medvetenhet om områdets omgivningar och sammanhang kan en negativ påverkan minskas.

Övergripande disposition

Huvuddelen av den föreslagna nya bebyggelsen föreslås lokaliserade till de två fälten traktorövningsfältet och bollplanen samt del av inägan i sydost. Den senare bebyggs endast i liten skala i den nordvästra delen. Formspråk, volymer, material ska här kännetecknas av en anpassning till befintlig bebyggelse och terräng. Här föreslås dock bebyggelsetätheten vara större.

Bebyggelsestrukturen föreslås kontrastera något mot den fria bebyggelsegrupperingen för elevhemmen. Hänsyn har tagits till befintliga siktlinjer både inom och utom området vid placeringen av den nya bebyggelsen.



Ny bebyggelse, bostäder

De nya bebyggelsegrupperna planeras vidare ha sinsemellan något olika karaktärer. I förslaget är de benämnda "Trädgårdskvarteret" (på traktorkörfältet i norr), "Bygatan" (på bollplanen centralt) och "Lantliv" (på inägan i sydost). Därutöver planeras enstaka nybyggnader - "Lundenhus" - inom parkområdet.

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

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

"Trädgårdskvarteret" utformas med hus längs gata. Förgårdsmarken anpassas till väderstreck och

uteplatsplacering. ”Bygatan” föreslås som en gata med vartannat hus indraget för att öka det visuella avståndet mellan husen. I den centrala delen bildas en plats vid två stora askar. ”Lantliv” –husen placeras så att de följer brynen i nordost och nordväst och lämnar den fria sikten mot Rösaringsvägen intakt.

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



Ny bebyggelse, verksamheter

Ingen tillkommande bebyggelse föreslås för verksamheter.

Gestaltning

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

Material/byggteknik

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

Offentlig service och kommersiell service

Nuläge

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

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

I nordväst ligger Rösaringsåsen med sina strövområden. Strax utanför planområdet planeras att en hästgård ska anläggas.

Förslag

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. Inga planer finns på att ordna förskola eller skola med kommunal huvudman. Utemiljön inom användningsområdet för skola är förhållandevis små men omgivningarna bjuder på stora park- och naturområden. Här finns nu i dag även en trädgårdsmästarutbildning för cirka 25 elever.

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

störningar.

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

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

I skolbyggnaderna finns en gymnastiksal avsedd även för de boende. Det är cirka 300-800 meter till Säbyholmsviken, mot vilken en stor del av bebyggelsen har utsikt.

Tillgänglighet

Området är relativt flackt och utan delar med trappor. Tillgängligheten är relativt god.

Strandskydd

Gällande strandskydd

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

I vilka delar förutsätter planen strandskyddsdispens

På allmänna platser inom planområdet på udden samt vattenområdena, betecknade WB1 och WV1 utanför de tre bryggorna föreslås att dispens från strandskyddet medges. Användningen som föreslås är en badplats, bryggor för bad och småbåtar. För den del som är tänkt för badplats föreslås kommunen ta över ägandet för att ytterligare stärka den allmänna tillgången till badet. Någon ny bebyggelse i detta läge föreslås inte. Det är inte heller avsikten att ordna vinterförvaring av båtar på udden. Om det finns behov av mindre komplementbyggnader får detta prövas i en ansökan om strandskyddsdispens.

Strandskyddets syfte

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till stränderna och att bevara livsvillkor för djur- och växtliv på land och vatten (7 kap 13§ miljöbalken).

Särskilda skäl för dispens från strandskydd krävs

I miljöbalken anges ett antal särskilda skäl som får beaktas vid prövning av en fråga om dispens. Nedan anges de som är relevanta i bedömningen för denna plan.

lanspråktagen mark

Marken har historiskt varit ianspråktagen för just det ändamål som planeras för. Två befintliga flytbryggor, en i väst och en i sydöst finns på platsen och används idag. För den stora bryggan på sydspetsen av udden, som skall restaureras finns pålarna kvar i vattenytan hela 70 m ut. Vid den planeras förutom badmöjligheter också platser för mindre båtar typ ekor, kanoter mm. Intill denna finns idag en badstrand som avses restaureras. På udden finns också en befintlig sjöbod som idag används för båtförvaring samt en grävd damm. I plankartan finns en byggrätt för den befintliga Sjöboden så att en eventuell återuppbyggnad ska vara möjlig. Med tanke på att det är anläggande av badplats och bryggor som avses bör det vara relevant att det är en restaurering av redan befintliga bryggor och badplats som avses. En parkering för badgäster föreslås i ett läge som ligger utanför planområdet. I exploateringsavtalet som hör till detaljplanen regleras att denna markyta blir tillgänglig för allmänheten.

Behovet för en anläggning som för sin funktion behöver ligga vid vatten och inte kan tillgodoses utanför området

I kommunens förslag till fördjupad översiktsplan för landsbygden är området runt Säbyholmsviken

redovisat som ett LIS-område, dvs ett landsortläge för utveckling. Trots att kommunen har en lång strand är det relativt ovanligt med bostadsområden som har nära tillgång till vatten. Att på detta sätt iordningställa en badplats och bryggor är att utnyttja ett ovanligt tillfälle.

Påverkan av ett plangenomförande

Växt, djurliv och vattenmiljö

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

Friluftsliv

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

Trafik och kommunikationer

Gatunät, parkering, varumottagning, utfarter

Nuläge

Från Bro station når man Stockholm central på 33 minuter. Till Stockholm är det 41 km vilket vid normaltrafik tar ca 35-40 minuter med bil. Arbetsplatser i Kista och Solna når man på cirka 25-30 minuter. Arlanda nås på cirka 30-35 minuter. Separat gång- och cykelstråk finns på delar av sträckan mellan Bro och Rättarboda. Till Rättarboda är det cirka två kilometer. Befintligt vägnät används i dag. Trafikverket är huvudman för Rösaringsvägen fram till Låssa kyrka. Denna del av Rösaringsvägen är ca 3,8 meter bred idag och är kantad av en allé. Den har ett körfält och årstrafiken är ca 100-200 fordon per dygn varav färre än 25 fordon är tunga. För väg 902 (Rösaringsvägen-Smidövägen) är motsvarande siffra ca 300-500 fordon och antalet körfält två. Via de lantliga, lågtrafikerade vägarna når man även omgivande natur- och friområden såsom t ex Rösaringsåsen och Säbyholmsviken

Förslag

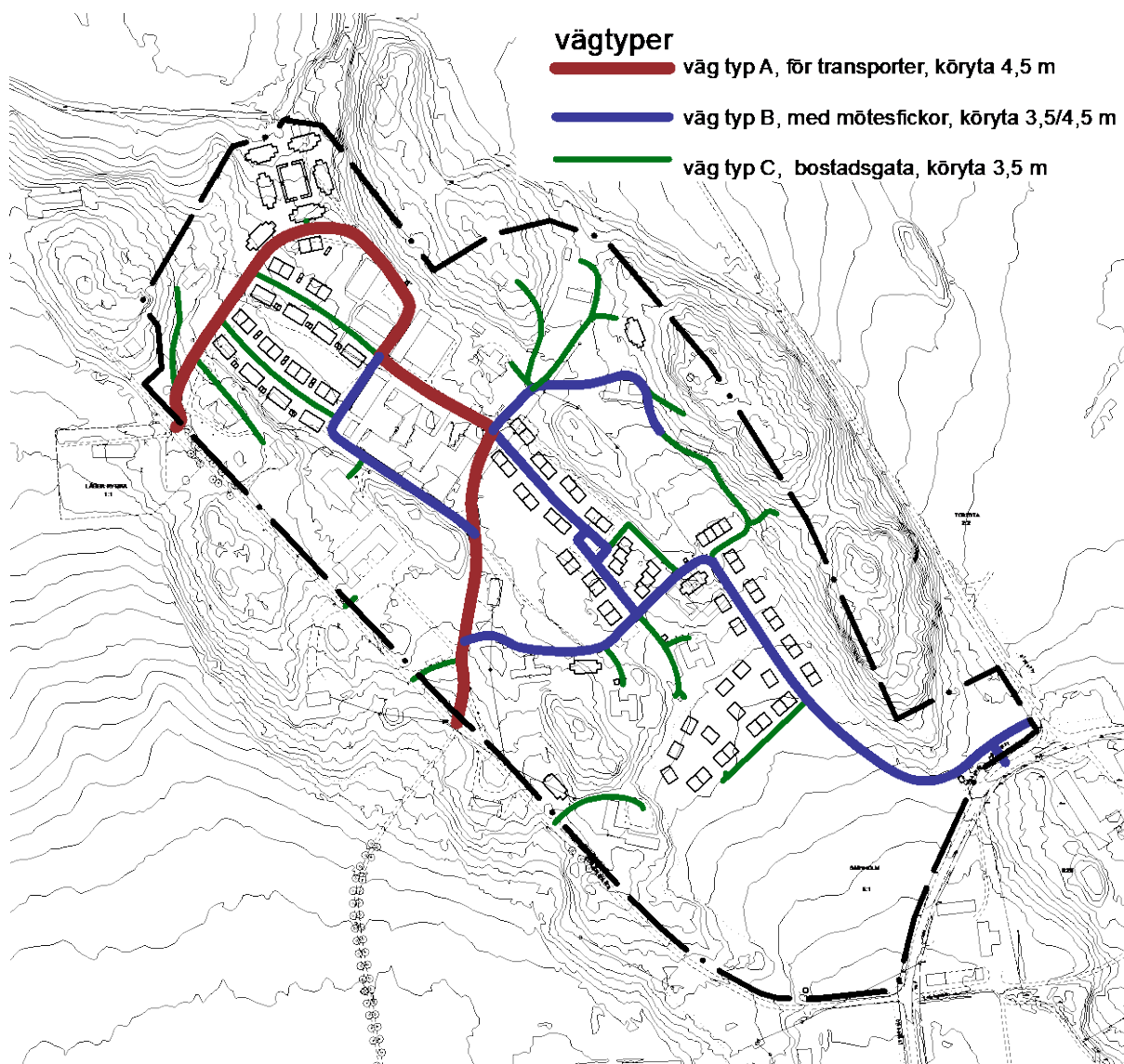
Den allmänna Trafikverkswägen med sin allé från gamla Säbyholm upp mot Låssa kyrka är 3,8 meter bred och har inga mötesplatser. Vägens geometri, vertikalkurvorna, är mycket besvärande ur säkerhetssynpunkt.

Trafiken från de planerade nya bebyggelsegrupperna föreslås fördelas, dels ut på denna del av Rösaringsvägen och dels med direktutfart på väg 902 norr om gamla Säbyholms ekonomibyggnader. Uppskattningsvis hälften av trafiken till planerad bebyggelse kommer att nyttja denna direktutfart. Trafiken totalt från det fullt utbyggda området uppskattas till 800 bilar/dygn. Den nya infarten föreslås också byggas ut i det första skedet av utbyggnaden för att undvika byggtrafik på den delen av Rösaringsvägen som går sydväst om området.

Den nya anslutningen till väg 902 ersätter den befintliga som stängs av med bom. Bommen sätts upp för att jordbruksfordon fortfarande ska ha möjlighet att använda denna utfart men i övrigt ska den inte användas.

Inom planområdet planeras vägar, såväl befintliga som nya, utföras som gångfartsgator, dvs fordon får inte framföras med högre hastighet än gångfart, fordon får inte parkera på någon annan plats än särskilt anordnade parkeringsplatser och fordonsförare har väjningsplikt mot gående. I den känsliga parkmarken förordas smala vägar med mötesplatser framför mycket breda vägar. Vägarnas utformning preciseras i illustrationsplan och gestaltningsprogram.

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



Gång-, cykel- och mopedtrafik

Nuläge

Till området finns ingen gång- och cykelväg.

Förslag

I det exploateringsavtal som hör till planen är det inskrivet att ett exploateringsbidrag ska lämnas för byggandet av en gång- och cykelväg till Tegelhagen, som ligger cirka 2 km från planområdet.

Kollektivtrafik

Nuläge

Buss, som försörjer Säbyholm, går mellan Smidö och Bro station. Till stationen är det strax under fem kilometer. Busstältheten har gått från att vara ett fåtal turer per dag till att gå varje timme. Tillsammans med närliggande områden borde underlag finnas för en utökad turtäthet. Vid Bro station pågår också utbyggnad av Trädgårdsstaden i Bro. I samband med detta byggs antalet infartsparkeringsplatser ut. På detta sätt är intentionen att bilpendlandet inte ska öka.

Förslag

Området planeras fullt utbyggt inrymma cirka 400 boende och cirka 50 verksamma. Tillsammans med cirka 350 boende i Rättarboda och med ytterligare boende på Ådö (pågående detaljplan) och Smidö (pågående förtätning) bör detta vara tillräckligt för en utökning av turtätheten för busstrafiken. Det

tidigare läget för busshållplats har återställts med möjlighet att bygga både väderskydd och cykelparkering.

Störningar och risker

Buller och vibrationer

Nuläge

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

Anläggningar för mikrobryggeriet i norra delen av det stora centrala planområdet har identifierats som tänkbara bullerkällor. Bullermätningar vid dels en ångpanna, dels en frånluftsvärmepump och dels två kylmedelskylare och beräkningar av dessas bullernivåer vid närmsta boendefasad visar att riktvärdena enligt Naturvårdsverket för industribuller underskrivs med mycket stor marginal. Under dagtid är nivåerna ca 20 dB(a), kvällstid, ca 15 dB(a) och nattetid ca 10 dB(a) under riktvärdena

Förslag

Med de redovisade placeringarna av bostadshusen behöver inga åtgärder vidtas.

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

Radon

Eventuell förekomst av höga radonhalter prövas i samband med bygglov.

Översvämning

Nuläge

För att kontrollera effekterna av skyfall, dvs ett klimatanpassat 100-årsregn har dagvattenutredningen, Cowi (190608) kompletterats med analys översvämningssrisker vid skyfall.

Där framkommer det att Genom att anlägga svackdiken längs med planerade vägar kommer man kunna reducera både föroreningshalter och flöden till befintliga nivåer eller lägre. Inom området råder heller ingen allvarlig översvämningssproblematik.

Det centrala programområdet ligger helt utanför områden med översvämningssrisk från Mälaren. Delen nere vid Säbyholmsviken ligger inom det område som riskerar att översvämmas av Mälaren. Varken den bebyggelse som finns där idag eller den som föreslås i planen har den typen av samhällsviktig karaktär att en översvämning behöver hanteras i detaljplaneringen.

Förslag

Planbestämmelser har införts om dagvattenhantering.

Farligt gods

Nuläge

Inom området finns ett mikrobryggeri med en gasoltank installerad i marken. Tankens volym är 9 m³ och fyllning sker med tankbil två gånger per kvartal. För att bedöma risker för förvaring och transport av gasol av Risk PM tagit fram.

I Risk-PM Gasoltransport, Prevecon (190503) bedöms risken som acceptabel utan ytterligare åtgärd.

Förslag

Planbestämmelser har införts för att säkerställa att kravet på avskiljning mellan anslutningspunkt och bostadshus uppfylls i de fall avståndet understiger 25 meter för bostäder och 100 meter för förskola.

Om avskiljande åtgärder görs vid gasoltanken, i brandteknisk klass EI60, kan detta avstånd minska till 12,5 meter för bostäder och 50 meter för förskola.

Markföroreningar

Nuläge

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

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

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

I samband med att den oljebaserade värmen för de befintliga husen ersätts med bergvärme eller pelletsvärme har oljecisternerna tagits bort och anmärkningar åtgärdats. En cistern finns kvar, men ingen provtagning är där aktuell.

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

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

En miljöteknisk markundersökning med provtagning har utförts av Cowi, 190823, Där framgår det att på 3 punkter vid tidigare växthus överskrider riktvärden för KM (känslig markanvändning). Åtgärder för hantering av detta framgår av rapporten.

Förslag

En administrativ bestämmelse har införts i plankartan som villkorar bygglov för bostäder med att markföroreningen först har avhjälpes.

Omgivande verksamheter

Nuläge

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

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

Förslag

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

Teknisk försörjning

Dagvatten

Vattendelaren på de bebyggda delarna av skol- och elevhemsområdet ligger strax norr om de befintliga skolbyggnaderna i nordost- sydvästlig sträckning. Dagvatten sydost därom letar sig mot den skålformade öppna åkermarken i sydost för att sedan i diken längs väg 902 gå söderut längs mindre väg ner mot Säbyholmsviken. Dagvattnet från stor del av det centrala verksamhetsområdet leds norrut

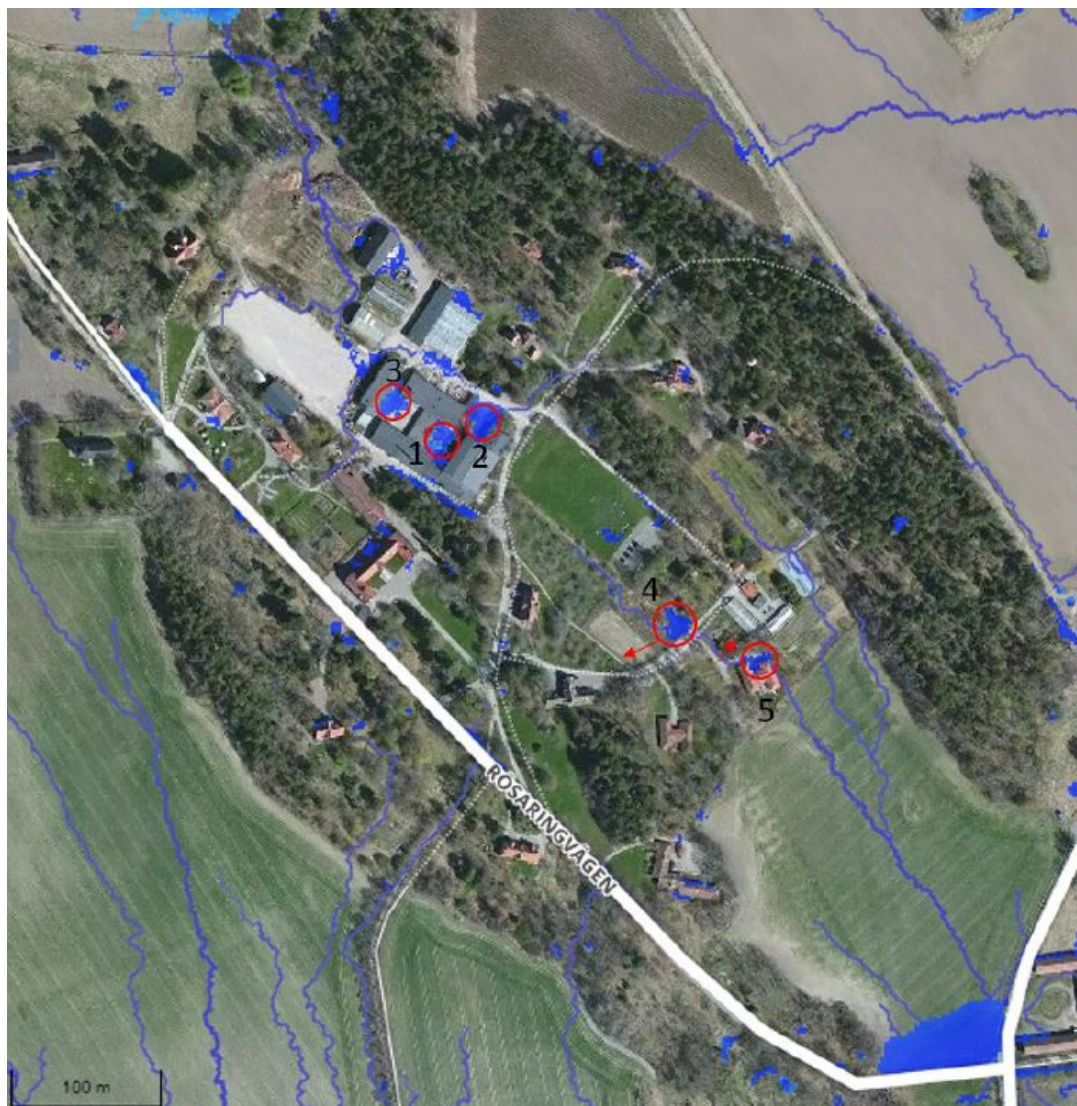
och ut i dike längs med Torestas åkermarker som är anslutet till en täckdikesledning. Säbyholmfastigheten ingår inte i detta täckdikningsföretag. Slutlig recipient är Kalmarviken i Mälaren nära Bålsta.

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

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

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

På fastigheten Säbyholm 5:37 finns en lågvattenpunkt. Ett villkor för att få bygglov är inskrivet i plankartan. Dessa föreskriver att bygglov inte får ges förrän åtgärder gjorts för att säkerställa att det inte föreligger risk för översvämning. Genom att anlägga ett avskärande lågstråk mellan innergården, varifrån ytvattnet rinner, och byggnaden kan vattnet ledas ut till omgivande vägar i stället för att rinna in i byggnaden genom entréerna.



Vatten och avlopp

Området är i dagsläget anslutet till vattentäkten Leran 1:3. I samband med att detaljplanen genomförs planeras området att anslutas till kommunalt vatten och avlopp i enlighet med kommunens VA-plan.

Värme

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

El, tele, bredband

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

Avfall

Planen ska i enlighet med kommunens avfallsplan (2019-2023) möjliggöra ett flexibelt och användarvänligt insamlingssystem för avfall. Utrymme för avfallshantering och källsortering för anläggningen ska finnas. Avfallsutrymmet ska dimensioneras så att så kallad fastighetsnära källsortering kan ske, av det avfall som uppkommer inom planområdet. Sophantering ska lösas inom fastigheten. Upplands-Bro kommun har infört ett system för insamling av matavfall.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

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

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

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

med restaurering av brygga och badstrand) är vattenverksamhet som behöver föregås av en juridisk hantering (anmälan/tillstånd).

Planen medför att bostäder anläggs på ett relativt stort avstånd från Bro station och tätare kollektivtrafik och cykelvägar saknas till och från Bro station, vilket troligen medför ett bilberoende för boende i området. För att motverka den påverkan biltrafiken får på luft och klimat bör möjlighet till ökad turtäthet för bussarna ses över för att främja kollektiva färdmedel och cykling framför bilåkande.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär sammantaget, jämfört med nuläge och nollalternativ, framförallt en större ekonomisk möjlighet till bevarande och skötsel av områdets unika kulturhistoriska byggnader och trädgårdar och de naturvärden som finns. Planförslaget innebär också ett större skydd för områdets kulturmiljö och naturmiljö genom att värdefull naturmiljö avsatts som naturmark, marklov införts för fällande av värdefulla träd samt genom varsamhetsbestämmelser i plankartan. De rekreativa värdena som natur- och kulturmiljön i planområdet med omgivningarna innehar bedöms också bli mer tillgängliga för människor i samband med genomförande av planförslaget och därmed kunna upplevas av fler. Det är upp till de boende i området att stå för drift och underhåll av området. Den exploatering som föreslås i planen skapar ekonomisk möjlighet för de boende att dela på det ansvaret.

Sociala konsekvenser

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

Barnkonsekvenser

Området har goda möjligheter att erbjuda en uppväxt med god tillgång till naturnära miljöer och därmed goda förutsättningar för lek. Detta gäller också för den planerade förskola/skolverksamheten. Området ligger relativt långt från centrala Bro och för äldre barn- och ungdomar kan det ses som begränsande att inte ha tillgång till bil. I samband med att detaljplanen antas beslutas också om ett exploateringsavtal. I detta finns ett exploateringsbidrag med för att delfinansiera en gång- och cykelväg till Tegelhagen. En sådan förbättrar möjligheterna för barn och unga att ta sig till och från området.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Exploatören Säbyholms fastigheter AB är huvudman för samtliga allmänna anläggningar på blivande allmän plats med enskilt huvudmannaskap i planens norra del samt området i sydöst med ingående brygganordningar.

I kommunens Fördjupade Översiktsplan för landsbygden (FÖP 2016) framgår att gator utanför tätorten inte behöver utföras enligt kommunal standard. I dessa fall är kommunen inte heller huvudman för gator. I Säbyholm är det angeläget att tillkommande gator byggs på ett sätt som anknyter till den småskaliga känsla på gator som finns etablerad i området.

Detaljplanen genomförs med enskilt huvudmannaskap som sedermera kommer förvaltas av en gemensamhetsanläggning med undantag för stranden i sydväst som kommer förvaltas av och överförs till Kommunen för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till stranden.

Kommunen är huvudman blivande anläggningar och allmän plats inom planens sydvästra del, park och strand på den sydvästra delen av udden. Kommande marköverlåtelse och genomförandeförpliktelser är reglerat i exploateringsavtalet.

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.

Planområdet kommer att anslutas med vatten- och avlopp det görs med ett avtal mellan exploatören och Kommunens VA-avdelning. Kommunen ansvarar för drift och underhåll fram till avlämningspunkt intill den planerade pumpstationen i områdets östra del, vilken även blir anslutningspunkt för gemensamhetsanläggningen.

På kvartersmark inom planområdet ansvarar respektive fastighetsägare för genomförande, drift och underhåll av samtliga anläggningar och byggnader.

Avtal kommer att tecknas mellan respektive fastighetsägare och de ledningsägande bolagen.

Exploatören kommer inte att stå för någon finansiering för utbyggnad av skola, vård eller omsorg.

Avtal

Planavtal är tecknat mellan Kommunen och Säbyholms fastigheter AB.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Kommunen och Säbyholms intressenter AB och skall godkännas av Kommunfullmäktige vid detaljplanens antagande. I exploateringsavtalet regleras fördelning av ansvar, kostnader och övriga samordningsfrågor som uppkommer i och med planens genomförande. I exploateringsavtalet regleras även ansvars- och kostnadsförhållanden för att möjliggöra nödvändiga allmänna anläggningar för att detaljplanen ska kunna genomföras. Bland annat ska exploatören ansluta området till det kommunala VA-nätet och erlægga ett ersättningsbidrag för att bygga en gång- och cykelväg mellan Säbyholm och Tegelhagen. En badplats ska också iordningställas och överlåtas till kommun. För denna badplats ska parkeringsplatser upplåtas på mark som ligger utanför planområdet. För denna mark ska ett eget servitutsavtal skrivas.

Avtal kommer att tecknas mellan exploatören och berörda nät- och ledningsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av Säbyholm 5:45 samt Säbyholm 5:30-32, 5:37-39 ägda av Säbyholms intressenter AB samt fastigheterna Säbyholm 5:27-29, 5:33-36, 5:40-44 ägda av bostadsrättsföreningar och privatägda småhusfastigheterna Säbyholm 5:47-48.

Den del av Säbyholm 5:45 som omfattas inom detaljplaneområde för uddens sydvästra del med ingående stranden och dess anläggningar kommer överlåtas i sin helhet till Kommunen utan köpeskilling. Förrättningen kommer ske med avstyckning från udden enligt gränsdragning i plankartan. Faktiska gränser fastställs vid slutgiltig fastighetsförrättning.

Fastighetsbildning

När detaljplanen antagits och vunnit laga kraft finns möjlighet att ansöka om fastighetsbildning för ytterligare avstyckningar. Ett antal fastighetsregleringar kommer att sökas för att befintliga fastigheter skall få tillgång till ytterligare mark för förenkling drift- och underhåll för fastigheternas angörande parkeringar. Alla förrättningsåtgärden inom och utanför planområdet som krävs för detaljplanens genomförande ombesörjs och bekostas av exploatören.

I enlighet med detaljplanen överlåter Exploatören uddens sydvästra del från Säbyholm 5:45 till Kommunen genom avstyckning som sedermera blir Kommunägda fastigheten för att säkerhetsställa områdets tillgänglighet. Exploatören ombesörjer och bekostar dessa förrättningsåtgärder. Gränsdragning allmänplats sker enligt plankartan.

Nya fastigheter enligt detaljplanen kommer bildas genom avstyckning eller klyvning. Exploatören ombesörjer och bekostar fastighetsförrättningar och bildandet av nya fastigheter.

Gemensamhetsanläggningar

Ansökan om upprättande av gemensamhetsanläggningar skall sökas hos och bildas av Lantmäteriet för den gemensamma förvaltningen, drift och skötsel av parkområden, naturmark i nordost, vägar, parkeringar, vatten- och avloppsledning, pumpstation, dagvattensystem, bollplan, lekytor, åkermarken i söder, sophantering, el, fiber etc. Det

I det fall exploatören inte ansöker om bildandet av gemensamhetsanläggning ett år från det att detaljplanen vunnit laga kraft så kommer Kommunen utföra ansökan på exploatörens bekostnad.

Drift och skötseln av udden sydvästliga del med tillkommande strand och bryggor kommer att hanteras av en Kommunen och sedermera ingå i Kommunens drift- och skötselplan.

Ledningsrätt, Servitut

För att säkerställa rätten till allmänna vatten- och avloppsledning och dess pumpstation inom detaljplaneområdet kommer avtalsservitut, ledningsrätt eller nyttjandeavtal tillämpas.

För fastigheterna Säbyholm 5: 24, 5:26, 5:46 och Låssa kyrka 1:1 utanför planområdet i väster behöver de för att säkerhetsställa sin anslutning till vatten- och avloppsnätet ingå i gemensamhetsanläggningen. Exploatören måste också lösa vatten- och avloppsanslutningar för de fastigheter som ligger söder och sydost om planområdet, vilka nu utan avtal är inkopplade på Säbyholm 5:45 ledningsnät. I det fall exploatören ej utför anslutningsåtgärder har Kommunen rätt att utföra åtgärder för att säkerhetsställa anslutning till gemensamhetsanläggningens vatten- och avloppsnät på exploatörens bekostnad.

E-områden för pumpstation, transformatorstation och övriga anläggningar kan avstyckas till en särskild fastighet eller upplåtas med avtalsservitut, ledningsrätt eller nyttjandeavtal. För samtliga åtgärder tecknas avtal mellan exploatören och de ledningsägande bolagen.

Utrymmen för tekniska anläggningar kommer att upplåtas inom detaljplaneområdet.

För nya ledningar och tillhörande anordningar inom allmän plats kommer avtal upprättas mellan exploatören och ledningsägaren. För eventuella tekniska anläggningar inom kvartermark tecknas avtal mellan fastighetsägare och nätägare.

Utbyggnad

Planområdet kommer anslutas till det Kommunal vatten- och avlopp-nätet, ansvar och kostnader kommer regleras i ett avtal mellan exploatören och Kommunens VA-avdelning.

Gemensamhetsanläggningen för vatten- och avloppsanslutningen ansluts till Kommunens nät vid den plats där Kommunen anvisar.

Omhändertagandet av grund- och länshållningsvatten under utbyggnaden säkerhetsställs i exploateringsavtalet.

Plankostnader

Planavtal är tecknat mellan Kommunen och Protorp AB som agerar exploatör. I avtal regleras åtaganden och kostnadsfördelning för framtagande av planhandlingar, övriga åtgärder samt utredningar som är nödvändiga för planens genomförande.

Skyddsbestämmelser

För att erhålla ett långsiktigt bevarande av befintlig värdefull miljö och bebyggelse innehåller planförslaget skyddsbestämmelser. Skyddsbestämmelserna kan under vissa förutsättningar motivera ersättning. Skyddsbestämmelser gällande kulturmiljön och fornlämningar regleras och säkerhetsställs i planbeskrivning, plankartan och exploateringsavtal.

Lantmäteriförrättningar

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäteriet. Exploatören ombesörjer och bekostar samtliga förättningsåtgärder för planens genomförande.

Avgifter vatten- och avlopp

Gemensamhetsanläggningen kommer att ansluta till Kommunens vatten- och avloppsnät anläggningsavgift erläggas enligt vid tidpunkten gällande taxa.

Myndigheter

Exploatören står för samtliga myndighetskostnader inom och utanför planområdet för de åtgärder som krävs för planens genomförande.

Ansökan om bygg- och marklov samt bygganmälan sänds till Bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun.

Där väg med enskilt huvudmannaskap angör till allmän väg i planområdets södra del kommer avtal om bevakningsuppdrag och dess genomförande att tecknas mellan Kommunen och Trafikverket.

Tillstånd gällande sanering av mark ansöks hos kommunens miljöavdelning.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Medverkande i projektet

Planhandlingarna har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret i Upplands-Bro kommun i samarbete med Protorp AB samt Södergruppen Arkitekter genom Erik Einarsson.

Upprättad 2022-05-13

Samhällsbyggnadskontoret

Henric Carlson
Utvecklare/Utredare

Andréas Silander
Projektledare exploatering