

Översiktskarta med planområdet markerat.

2026-01-28
KS 24/0516
ANTAGANDEHANDLING

Planbeskrivning

Förslag till ändring av byggnadsplan för

Fritidsområdet Björknäs (Sågbacken) nr 5601Ä2

Bro Upplands-Bro kommun

Standardförfarande upprättad enligt PBL 2010:900
i lydelse efter den 1 januari 2015



UPPLANDS-BRO
KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret

Planbeskrivningen har reviderats efter granskning. Ändringar i texten har markerats med blå kursiverad text.

Ärendeinformation

Upplands-Bro kommun

Fritidsområdet Björknäs (Sågbacken), Bro

Diarienummer: KS 24/0516

Påbörjades: 27 november 2024, enligt beslut i Samhällsbyggnadsutskottet 27 november 2024, §142

1 Sammanfattning av planförslaget

Nedan följer en sammanfattning av planförslaget och dess intentioner kring planområdets utformning, funktion och användning.

1.1 Befintlig miljö

Planområdet Sågbacken ligger längs Ådövägen och består av småskalig bostadsbebyggelse i form av fristående bostad och fritidshus. De mesta av den omkringliggande marken består av skog och åkermark tillhörande gården Lilla Granskog i norr.

1.2 Allmän plats

Intill Sågbacken ligger Ådövägen som är det huvudsakliga trafikstråket genom området. Varpå Sågbacken förbinds med via den enskilda vägen Lövskogsvägen.

1.2.1 Huvudmannaskap

Inga förändringar kommer att göras i huvudmannaskapet

1.3 Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader, dvs 5 år, från den dag planen får laga kraft. Genomförandetiden gäller bara för de planbestämmelser som har ändrats eller lagts till i detaljplanen. Oförändrade planbestämmelser har samma genomförandetid som tidigare.

1.4 Kvartersmark

Kvartersmarken inom Sågbacken består av bostäder (B). För bostadsfastigheter (B) ändras byggnadshöjdbestämmelsen på 3,5 meter till en nockhöjdsbestämmelse på 6,5 meter.

Stora och Lilla Granskogs kvartersmark består också av bostadsfastigheter (B) deras höjdbestämmelse ändras också till nockhöjd på 6,5 meter. För dessa fastigheter utökas också största byggnadsarea till 150 kvadratmeter. För Stora Granskog begränsas också minsta fastighetsstorlek till 1500 kvadratmeter.

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning av planförslaget	3
1.1	Befintlig miljö.....	3
1.2	Allmän plats.....	3
1.3	Genomförandetid.....	3
1.4	Kvartersmark	3
2	Handlingar & planeringsunderlag	6
2.1	Kommunala planeringsunderlag	6
2.2	Utredningar.....	6
2.3	Regionala planeringsunderlag.....	6
3	Administrativa frågor	7
3.1	Planförfarande och handläggning av detaljplan	7
3.2	Preliminär tidplan	7
4	Detaljplanens syfte	7
5	Tidigare ställningstaganden	8
5.1	Kommunala ställningstaganden.....	8
5.2	Regionala ställningstaganden.....	9
6	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken.....	10
6.1	Plandata	10
7	Varför ändring av detaljplan valts	11
8	Planförslaget: nuläge, förändringar & konsekvenser.....	11
8.1	Bebyggelse	11
9	Stads- och/eller landsskapsbild.....	13
9.1	Nuläge.....	13
9.2	Kulturmiljö	13
10	Sociala aspekter	13
10.1	Barn- och barnrättsperspektiv	13
11	Statliga och mellankommunala intressen.....	14
11.1	Riksintressen.....	14
11.2	Strandskydd.....	15
12	Miljökonsekvenser	16
12.1	Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)	16
13	Genomförandefrågor.....	16
13.1	Ekonomiska frågor.....	16
14	Motiv till detaljplanens regleringar	17
14.1	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	17

14.2 Medverkande tjänstepersoner.....18

2 Handlingar & planeringsunderlag

Följande är en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanen. Underlagen går att ta del av på kommunens hemsida genom att gå in på <https://upplands-bro.se/dpsagbacken> eller beställas genom att kontakta kommunens kontaktcenter.

2.1 Kommunal planeringsunderlag

2.1.1 Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, 2026-01-28

Planbeskrivning, 5601Ä2, 2026-01-28

Planbeskrivning, Ä5601, 2023-08-30

Planbeskrivning, 8104, 1984-01-30

Planbeskrivning, 5601, 1955-06

Fastighetsförteckning, 2025-09-25

Ändring av planbestämmelser 2023-08-30

Ändring av planbestämmelser, 2025-09-09

Samrådsredogörelse, 2025-09-09

Granskningsutlåtande, 2026-01-27

1.1.1 Övriga kommunala planeringsunderlag

FÖP för Landsbygden 2017-06-14

Planprogram för Ådöhalvön, godkänt av kommunstyrelsen 2012-04-18 §37

2.2 Utredningar

Stora Granskog Björknäs 2:43 Kulturhistorisk bebyggelse inventering, Stockholms länsmuseum, 2017

2.3 Regionala planeringsunderlag

Regional utvecklingsplan för Stockholm, RUF5 2050, 2019-11

3 Administrativa frågor

3.1 Planförfarande och handläggning av detaljplan

Detaljplanearbetet inleddes 2024 och handläggs enligt plan- och bygglagen i lydelse efter den 1 januari 2015. Handläggning av detaljplanen påbörjades enligt reglerna för begränsat standardförfarande. Samråd hölls mellan den 5 juni till den 3 juli 2025. Då inte alla inom samrådskretsen svarade under samrådet övergick detaljplanearbetet till standardförfarande inför granskningen. Av de som svarade på samrådet var alla nöjda med planförslaget. *En granskning av planförslaget genomfördes mellan den 17 november till den 8 december.*

3.2 Preliminär tidplan

Skede	Tidpunkt
Planuppdrag	November 2024
Samrådsbeslut	November 2024
Samrådstid	5 juni – 3 juli 2025
Granskning	17 november – 8 december 2025
Antagande	Q1 2026

4 Detaljplanens syfte

Syftet med gällande byggnadsplan är från början att möjliggöra för området att utvecklas till ett fritidsområde med bland annat campingplatser, kolonilotter och fritidsstugor.

5 Tidigare ställningstaganden

Följande kapitel beskriver tidigare kommunala, regionala och statliga ställningstaganden som varit till grund för detaljplanens utformning och omfattning samt hur dessa hanterats inom planarbetet.

5.1 Kommunala ställningstaganden

5.1.1 Detaljplan

Med en detaljplan reglerar kommunen användningen av mark- och vattenområden. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden samt gränserna för dessa. Detaljplaner är juridiskt bindande.

För planområdet finns gällande den gällande detaljplanen Ä5601:

- Detaljplan nr Ä5601 som antogs 2023. I detaljplanen omfattas planområdet av bestämmelser för bostäder (B) jordbruksmark (L), friluftsliv och camping (R) och vatten (V). Planens genomförandetid går ut 8:e augusti 2028 för bestämmelserna som ändrades 2023. För resterande bestämmelser har genomförandetiden gått ut.

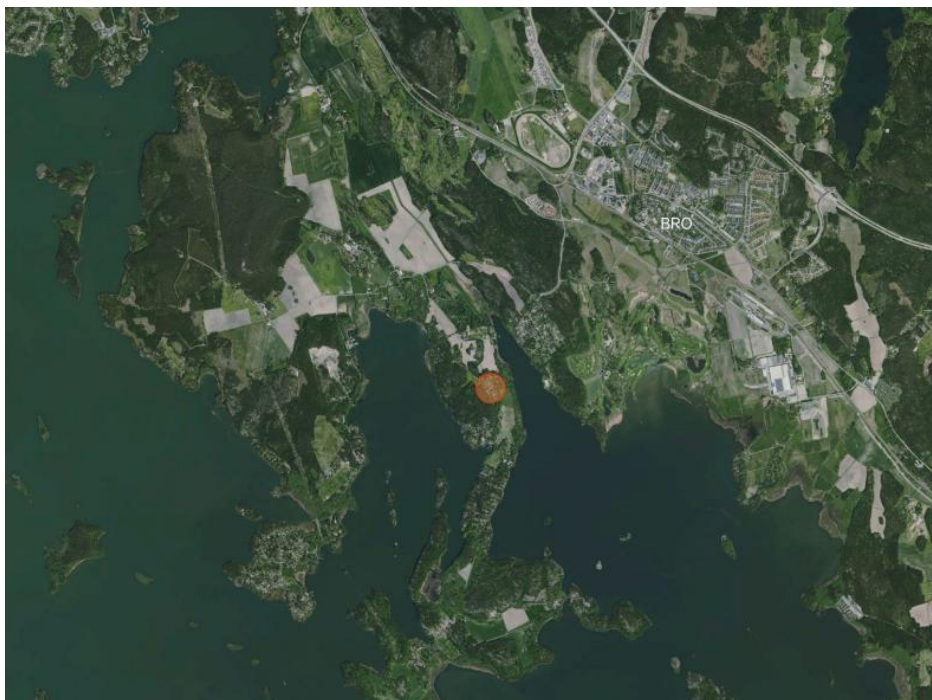


Bild som visar gällande detaljplan, planområdet markerad med röd cirkel.

Gällande detaljplan fortsätter att gälla men med de ändringar som denna planändring för med sig när den får laga kraft.

5.1.2 Översiktsplan & Fördjupad översiktsplan

En översiktsplan är ett styrdokument som ska visa kommunens inriktning i den fysiska planeringen och fungerar som ett vägledande dokument för detaljplaneringen. Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunen. Den ska spegla den politiska majoritetens uppfattning och beslutas av kommunfullmäktige. Översiktsplanen är inte bindande men ska visa hur kommunen tänker ta hänsyn till allmänna intressen samt hur riksintressen ska tillgodoses och hur miljö kvalitetsnormer ska följas. Planen ska också ge vägledning för hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras, både en långsiktig och övergripande utvecklingsstrategi såväl som grunddragen i den tänkta användningen av mark- och vattenområden.

I FÖP för Landsbygden 2016 så är Sågbacken del av Ådö-stråket som är ett område som pekats ut för bebyggelseutveckling. Denna bebyggelseutveckling ska ske i anslutning till befintlig bebyggelse för att ha så liten påverkan på landskapet som möjligt. Detta då stråket ingår i riksintresset för rörligt friluftsliv, Kulturmiljö och Naturvård. Det är därför viktigt att bevara de sammanhängande grönområdena och inte fragmentera dem mellan bebyggelse. Det är även ur ett regionalt perspektiv viktigt att värna om Ådöhalvöns funktion som regional grönkil. Planförslaget stämmer därför överens med kommunens översiktsplan för området då det är en vidareutveckling av befintlig bebyggelse.

5.2 Regionala ställningstaganden

5.2.1 Regionplan

Syftet med regional fysisk planering är att den ska underlätta för den kommunala planeringen och övriga regionala planeringar. I Stockholms län ansvarar regionen för att upprätta ett förslag till regionplan eller förslag till ändring av en regionplan. Planen antas av regionfullmäktige. En regionplan ska ange de grunddrag för användningen av mark- och vattenområden och de riktlinjer för lokaliseringen av bebyggelse och byggnadsverk som har betydelse för länet. Regionplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser. Stockholms regionplan kallas för *Regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFSS 2050*.

RUFSS 2050s ställningstaganden om landsbygden består av tre huvudpunkter. Första ståndpunkten är att utveckla goda samband mellan stad och landsbygd. En god försörjning av kollektivtrafik och vägnätet är därför viktiga förutsättningar för att förena stad och landsbygd. Samt främja småskaliga lösningar för energiproduktion. Den andra stora ståndpunkten är att undvika utspridd bebyggelse och i stället samla bostäder, service och arbete i orter eller landsbygdsnoder. Detta för att ta hänsyn till landsbygdens kulturhistoria

och undvika påverkan på naturmiljöer. Den sista ståndpunkten handlar om att inte exploatera jordbruksmark för bebyggelse, då jordbruket har stor samhällsnyttig betydelse för livsmedels-, energi- och materialproduktion.

6 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Mark- och vattenområden ska enligt miljöbalken användas för det ändamål vilket området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med miljöbalkens (MB) 3 kapitel avseende lämplig användning av mark och vatten.

6.1 Plandata

6.1.1 Läge och areal

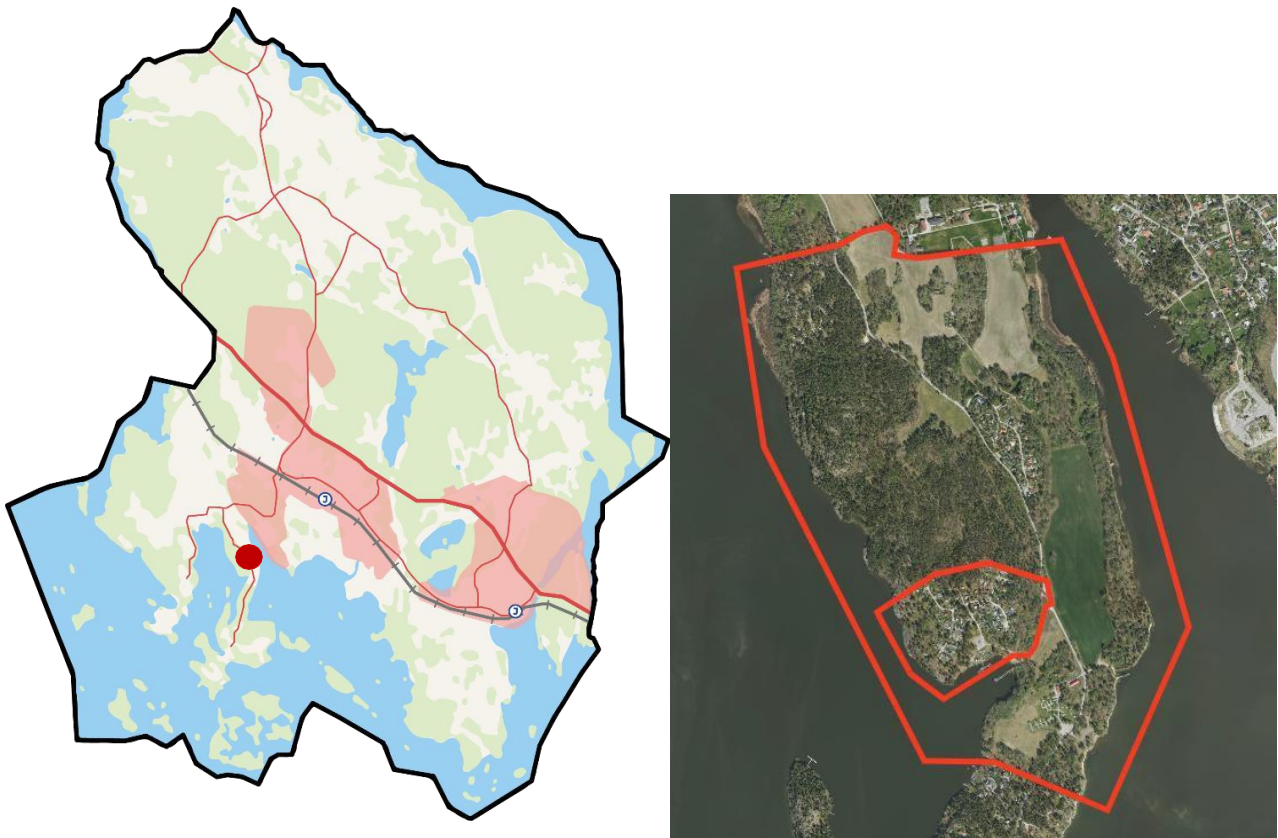


Bild över planområdet (till höger) samt dess lokalisering i Upplands-Bro kommun (till vänster). Planområdet markerat i rött.

Planområdet i sin helhet är cirka 180 hektar stort och ligger i Bro på Ådöhalvön. Den del av planområdet som planändringarna berör och som detta dokument kommer att fokusera på är det röda området markerat i mitten av planområdet som benämns som Sågbacken

6.1.2 Markägoförhållanden

Planområdet med undantag för fastigheten Stora Granskog består av fastigheter som är i privat ägo.

7 Varför ändring av detaljplan valts

Denna ändring i existerande detaljplan avser att ändra höjdbestämmelsen i existerande detaljplan från högsta byggnadshöjd till högsta nockhöjd. Detta för att utöka byggrätten och förenkla etablering av suterräng utbyggnader. Detta för att på sikt främja permanentbostäder.

Kommunen anser att för en mindre ändring som denna är det inte nödvändigt att skapa en helt ny detaljplan. Detta då syftet med denna ändring stämmer överens med syftet i originalplanen. Kommunen har också avvägt intressen enligt kap 2 PBL och anser inte att ändringen av detaljplanen kommer ha någon större påverkan på de olika intressena i området. Dock skulle denna ändring kunna föra med sig en förändring i områdets gestaltning på sikt.

Genomförande tiden för de ändrade planbestämmelserna är 5 år.

8 Planförslaget: nuläge, förändringar & konsekvenser

I denna del av planbeskrivningen beskrivs de fysiska förutsättningarna vid och inom planområdet, liksom de regler och juridiska förutsättningar som har stor påverkan på detaljplanen. Även planförslaget (förändringarna) som möjliggörs av planen och anledningarna till förslagen/förslaget samt konsekvenserna av ändringarna beskrivs. Beskrivningarna delas in ämnesvis.

8.1 Bebyggelse

8.1.1 Nuläge

Sågbacken har sedan 1950-talet byggts ut som ett småskaligt fritidshusområde med sammanlagt 41 fastigheter. Området är beläget på en höjd öster om Ådövägen. Delar av fastigheterna kan skymtas från vägen i norr, men större delen ligger avskilt från Ådövägen med en trädridå. Området följer topografin och vägen i nord-sydlig riktning. De flesta huvudbyggnaderna är mellan 30 och

50 kvm och på varje fastighet finns mindre uthus. Husen är i en våning och nästan uteslutande trähus.

2023 utfördes en planändring i den existerande detaljplanen som syftade till att utöka den tillåtna byggarean från 60kvm till 100kvm. Detta för att på sikt främja permanentboende.

I norra delen av planområdet ligger också Stora och Lilla Granskog. Stora Granskog är en fastighet på 6146 kvadratmeter och ligger på en upphöjd åkerholme. Fastigheten består av ett bostadshus och några mindre uthus. Bostadshuset är ett 1,5 våningshus från 1800-talet och utgör därför ett kulturminne. Idag ligger fastigheten öde och byggnaderna är i stort behov av renoveringar.

8.1.2 Planförslag

Ändringen av detaljplanen innebär att byggnadshöjd bestämmelsen kommer att bytas ut till en nockhöjd på 6,5 meter.

I Stora Granskog ändras minsta fastighetsstorleken till 1500 kvadratmeter från det tidigare 500 kvadratmeter. Samt en ökning i största byggnadsarea till 150 kvadratmeter från det tidigare 100 kvadratmeter. Detta för att bejaka kulturmiljön och landskapsbilden i området.

För Lilla Granskog utökas största byggnadsarea till 150 kvadratmeter.

8.1.2.1 Konsekvenser

Denna förändring kommer föra med sig att det blir tydligare vilken höjd byggnaderna som får upprättas i området får och undvika för hög byggnation. Våningsbestämmelsen på högst en våning utöver suterräng kvarstår. Planen förutsätter att det inte ska bli någon större förändring i den tillåtna höjden på byggnaderna i området. Men som ändå medför starkare höjdbestämmelser. Ändringen medför ingen påverkan på djur/växtliv eller grönområden och natur i området då det är höjden som ändras gentemot tidigare bestämmelser. Den tidigare ändringen där byggnadsarean utökades möjliggjorde att fler kunde bo permanent i området. Denna ändring av detaljplanen underlättar att godkänna bygglov för suterränghus. Detta gör att det inte förväntas bli en märkbar påverkan på naturmiljön eller den gröna kilens värdekärna på grund av planändringen. För Stora Granskog så begränsas minsta fastighetsstorlek. Detta för att minska antalet nya fastigheter som skulle kunna tillkomma vid en styckning. På så sätt bevaras landskapsbilden och kulturmiljön i området. För att bebyggelsen ska vara förenlig med de större fastigheterna så utökas byggnadsarean för Stora Granskog.

Planändringen ger ingen större risk för brand inom planområdet. Den närmaste brandposten i området ligger ca 1,5km bort. *Enligt Brandkåren Attundas riktlinjer krävs en minsta kapacitet på 1200l/minut från brandposter vid*

avstånd upp till 2000 meter för att möjliggöra brandvattentillförsel med tankbilar. Den närmaste brandposten är kopplad till vattenledning med tillräcklig kapacitet för att uppfylla Brandkåren Attundas definition av en "superbrandpost" (minst 1200l/minut). Detta möjliggör att brandvattentillförsel till området kan ske med hjälp av tankbilar. Gott om vatten finns i även form av naturlig vattentäkt i samband med planområdet. Detta kan dock frysa under vinterhalvåret.

9 Stads- och/eller landskapsbild

9.1 Nuläge

Området består idag av ett landskap blandat av skog och jordbruk. Landskapet väster om Ådövägen består mestadels av skog. Den östra sidan består av blandat jordbruk och skog med en del höjder och åkerholmar som Sågbacken och Stora Granskog där den mesta av bebyggelsen är belägen. Det mer öppna landskapet här ger också upphov till siktlinjer mot vattnet Kvistabergsviken.

9.2 Kulturmiljö

9.2.1 Nuläge

I planområdet ligger Stora Granskog där en gårdsbostad från 1800-talet är belägen. Bostadsbyggnaden har ett socialhistoriskt värde som visar på tidens bostadsförhållanden. Rent kulturhistoriskt har byggnadens ytskikt, fasad och detaljer bevarandevärde. Byggnadens upphöjda position i landskapet har ett miljöskapandevärde i landskapsbilden. Dock är byggnaden för närvarandet i stort behov av renovering då byggnaden legat i förfall under en längre tid.

9.2.2 Planförslag

För att behålla de kulturhistoriska värdena och landskapsbilden så begränsar planen minsta fastighetsstorlek till 1500 kvadratmeter för Stora Granskog.

10 Sociala aspekter

10.1 Barn- och barnrättsperspektiv

Barnkonventionen blev svensk lag år 2020 och lagen om barnkonventionen gäller parallellt med Plan- och bygglagen. Dessa lagar ska tillämpas och följas för att barnens rättigheter och bästa tillgodoses inom samhällsbyggnadsprocessen.

10.1.1 Planförslag

Planen kommer att utöka byggrätten i området detta för att främja etablering av permanentboende i området.

10.1.2 Konsekvenser

Det finns positiva aspekter för barnen som denna plan medför, som rymliga bostäder samt närhet till natur och rekreationsområden. Detta skulle kunna föra med sig att fler barnfamiljer väljer att bosätta sig permanent i området. Dock så kvarstår problem med distans till samhällsservice som skolor, fritidsaktiviteter och annat näringsliv. Då barns mobilitet är begränsad och på längre distanser kan bli beroende av bil och föräldrarna. Därför bör framtida planer se över områdets möjligheter för cykel och kollektivtrafik.

11 Statliga och mellankommunala intressen

I detta kapitel beskrivs de statliga och mellankommunala intressena som detaljplanen berör.

11.1 Riksintressen

Följande riksintressen finns i planområdet och/eller i dess närhet: totalförsvaret och rörligt friluftsliv. Dessa beskrivs i efterkommande underrubriker.

11.1.1 Riksintresse för totalförsvaret

Gällande totalförsvaret omfattas planområdet av MSA-området (Minimum Safe Altitude) runt flygflottillen F16 på Ärna flygplats utanför Uppsala. Detta säkerställer en minimihöjd 46 km runt flygplatsen där det är säkert att utföra en visuell in och utflygning. Detta innebär att inga höga byggnader får etableras inom området utan att remitteras av Försvarsmakten.

Hela Upplands-Bro kommun omfattas av riksintresse TM0101 Väderradar Håtuna, Upplands Bro kommun. Dessa väderradarsystem ingår i ett svenskt gemensamt väderradarnät, SWERAD. Nätverket SWERAD ger SMHI och Försvarsmakten tillgång till väderradarinformation som är vital för att utföra sitt samhällsansvar avseende vädertjänst. Riksintresset väderradar riskerar framför allt att skadas av vindkraftsetableringar för nära väderradaranläggningarna

11.1.2 Riksintresse för rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv då det är del av

Mälaren med öar och strandområden. Detta innebär att turismen och friluftslivets intressen ska bejakas enligt miljöbalken kap 4. De kriterier som riksintresset riktar sig mot är följande

- Särskilt goda förutsättningar för positiva upplevelser och för natur- eller kulturstudier.
- Särskilt stora förutsättningar för vandring eller långfärder på skridskor och därmed sammanhängande positiva upplevelser i obyggda områden.
- Särskilt goda förutsättningar för strövande, cykelturer eller skidåkning och därmed sammanhängande positiva upplevelser i bebyggda områden.
- Särskilt goda förutsättningar för bad, båtsport, kanotpaddling eller skridskofärder och därmed sammanhängande positiva naturupplevelser.
- Särskilt goda möjligheter till fritidsfiske, jakt, bär- eller svamplockning och därmed sammanhängande positiva naturupplevelser.

Dock kan det inte ses som ett hinder för utveckling av befintliga tätorter och lokalt näringsliv. Men åtgärder som tar anspråk på mark och vatten måste ses som lämplig enligt Miljöbalken kap 2–6§ och göra så litet intrång på miljö och hälsa som möjligt.

11.1.3 Detaljplanens påverkan på riksintressen

11.1.3.1 Riksintresse för totalförsvaret

Riksintresset för totalförsvaret förväntas inte att påverkas utav denna ändring i detaljplanen då höjden på byggnaderna inte kommer vara hög nog för att kunna påverka vare sig väderradar eller visuell in- och utflygning.

11.1.3.2 Riksintresse för rörligt friluftsliv

Ändringen i planen förväntas inte ha påverkan på riksintresset för rörligt friluftsliv då inga nya områden tas i anspråk. Då ändringen endast påverkar existerande fastigheter i ett avgränsat område.

11.2 Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd då det är upphävt i området. Eftersom planförslaget är en ändring återinförs inte strandskydd när planändringen får laga kraft.

12 Miljökonsekvenser

12.1 Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)

När kommunen tar fram en ny detaljplan eller ändrar en befintlig ska kommunen i nästintill varje fall (förutom planer som kan undantas detta enligt 6 kap. 3 §) ta ställning till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Upplands-Bro kommun konstaterar i sin undersökning att genomförandet av detaljplanen för Sågbacken inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Varken miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser påverkas så att en MKB behöver upprättas. Samråd med Länsstyrelsen om kommunens undersökning av betydande miljöpåverkan gjordes i samband med plansamrådet. Efter det har kommunen tagit beslut i frågan.

13 Genomförandefrågor

13.1 Ekonomiska frågor

I följande avsnitt beskrivs frågor av ekonomisk karaktär som har inverkan på genomförandet av detaljplanen och dess fortsatta förvaltning. Vidare beskrivs ekonomiskt ansvar för olika delar av genomförandet.

13.1.1 Planavgift

Kommunen står för finansiering av planändringen. Planavgift tas ut i samband med bygglov.

14 Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på de bestämmelser som används i detaljplanen och motiven till dessa.

14.1 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

h₁

Motiv: Byggnadshöjden ersätts med nockhöjd för att förtydliga höjdbestämmelsen och förenkla etablering av suterränghus. 4 kap § 16, punkt 1 PBL

14.2 Medverkande tjänstepersoner

Till grund för detaljplanen ligger planhandlingar som har tagits fram av Viggo Hansen. Ett flertal medarbetare med specialistkompetenser på kommunens tekniska avdelning samt miljö- och stadsbyggnadsavdelning har också bidragit till arbetet.

Upprättad 2026-01-28

Plan- och markenheten

Jessica Hanna

Plan- och markchef

Viggo Hansen

Planarkitekt

Samhällsbyggnadskontoret

Besöksadress Furuhälsplan 1, 196 40 Kungsängen

Postadress Upplands-Bro Kommun, 196 81, Kungsängen

Telefon 08-581 690 00 **E-post** kommun@upplands-bro.se

Webbplats upplands-bro.se



**UPPLANDS-BRO
KOMMUN**