

Översiktskarta med planområdet markerat med röd cirkel.

2022-03-24
KS 21/0555
GRANSKNINGSHANDLING

Planbeskrivning

Förslag till ändring av byggnadsplan för

fritidsområdet Björknäs (Sågbacken) nr 5601-F inklusive dess

ändring Ä8104

Ä5601

Bro, Upplands-Bro kommun
Standardförfarande



**UPPLANDS-BRO
KOMMUN**

Samhällsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning:

Innehåll

Innehållsförteckning:.....	2
Handlingar	4
Planhandlingar.....	4
Planens syfte, bakgrund och huvuddrag	4
Bakgrund	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planprocessen	5
Handläggning	5
Preliminär tidplan	5
Planuppdrag.....	5
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken	5
Behovsbedömning/Undersökning om betydande miljöpåverkan	6
Plandata	6
Läge och areal	6
Markägoförhållande	7
Gällande planer och tidigare ställningstaganden	7
Riksintresse	7
Strandskydd.....	7
Vattenskyddsområde	8
Regionala planer och program	8
RUF 2050.....	8
Kommunala planer och program.....	8
Översiktsplan.....	8
Vattenplan	9
Detaljplaneprogram	9
Detaljplaner och förordnanden	9
Förutsättningar och planförslag.....	9
Landskaps- och stadsbild.....	9
Bebyggelseområden	10
Befintlig bebyggelse.....	10
Teknisk försörjning	11
Vatten och avlopp.....	11
El, tele och bredband.....	11
Konsekvenser av planens genomförande	11
Miljökonsekvenser	11

Ekonomiska konsekvenser	11
Sociala konsekvenser	11
Barnkonsekvenser	11
Genomförande	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Ekonomiska frågor	12
Bygglov, bygganmälan.....	12
El, och tele och bredband	12
Avgift för vatten och avlopp	12
Lantmäteriförrättning	12
Administrativa frågor	12
Genomförandetid.....	12

Handlingar

Planhandlingar

Ursprunglig byggnadsplankarta, daterad den 24 juli 1956

Denna planbeskrivning

Planprogram Ådöhalvön 2012

Förslag till nya planbestämmelser daterade den 18 oktober 2021

Ändring av planbestämmelser antagna av kommunfullmäktige den 30 januari 1984

Planbestämmelser fastställda den 24 juli 1956

Fastighetsförteckning 2022-02-11

Samrådsredogörelse 2022-03-24

Granskningsredogörelse 1 2022-06-08

Planens syfte, bakgrund och huvuddrag

Bakgrund

För denna del av Ådöhalvön gäller sedan juli 1956 byggnadsplan för Björknäs fritidsområde 5601 med ändring 8104 från 1984.

Planområdet benämns som Sågbacken och har fått sitt namn av anledning att det här tidigare fanns en verksam såg. Planområdet har byggts ut i enlighet med byggnadsplanen från 50-talet som medger en blandning av campingplatser, odlingsmark och fritidshusbebyggelse. Den del av planområdet som i planen betecknas med B för bostadsändamål har sedan 50-talet en bebyggelse av småskalig karaktär med tillhörande små tomtstorlekar.

I planprogrammet för Ådöhalvön, godkänt av Kommunstyrelsen den 8 april 2012, finns ett förslag på en utveckling av med en utökad byggrätt för befintlig bebyggelse, 100 kvadratmeter för huvudbyggnad och 20 kvadratmeter för komplementbyggnad. I området finns ett antal hus som sedan 1960-talet har beviljats bygglöv och uppförts större än 60 kvadratmeter.

I samband med att kommunens Bygg- och miljönämnd i september 2020 avslog en ansökan om rivningslov och bygglöv i området Sågbacken begärde Bygg- och miljönämnden att Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott skulle påbörja arbetet med en planändring för Verkaviken och planarbete för Sågbacken.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med gällande byggnadsplan är från början att möjliggöra för området att utvecklas till ett fritidsområde med bland annat campingplatser, kolonilotter och fritidsstugor. Den största bruttoarean som byggnadsplanen beviljar för fritidsbebyggelse är 60 kvadratmeter. Syftet med detaljplaneändringen är att uppdatera befintliga planbestämmelser för att möta nutida behov samtidigt som en avvägning gjorts i syfte att bibehålla en viss karaktär i området. Ändringen tillåter en utökad byggnadsarea för huvudbyggnad från 60 kvadratmeter bruttoarea (BTA) till 100 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) samt komplementbyggnad om 20 kvadratmeter. Att räkna BTA innebär att räkna på summan av alla våningsplans sammanlagda area medan BYA endast innebär att byggnadens fotavtryck, inklusive vissa utkragande byggnadsdelar (med lägsta punkt belägen lägre än 3 meter ovanför marknivå och med ett horisontellt djup på större än 0,5 mete) räknas. Målet är att följa upp intentionerna i planprogrammet för Ådöhalvön godkänt 2012.

För fastigheterna Stora -och Lilla Granskog innebär en ändring av planbestämmelser att de undantagsbestämmelser som de idag båda omfattas av utgår och att de framöver i stället omfattas av samma planbestämmelser som fastigheterna inom området Sågbacken. Bakgrunden till undantagsbestämmelserna är inte dokumenterade. På senare tid har en inventering av kulturmiljön för området genomförts där fastigheten Stora Granskog lyfts fram som bebyggelse av särskilt

kulturhistoriskt värde. Det innebär ej att Lilla Granskog inte innehar något kulturhistoriskt värde i sig och en ändring av befintliga byggnader inom respektive fastighet bör göras med varsamhet och i dialog med kommunen i samband med ansökan om bygglov.

De ändrade planbestämmelserna för denna planändring redovisas i ett eget dokument, Planbestämmelser. Planbestämmelserna läses tillsammans med ursprunglig byggnadsplankarta för Björknäs.

Planprocessen

Handläggning

Detaljplanarbetet inleddes 2020 och handläggs enligt plan- och bygglagen i lydelse efter den 1 januari 2015). Handläggning av detaljplanen sker med standardförfarande.



Det aktuella planskedet är granskning nr 2 då remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda får ta del av förslaget och komma med synpunkter. Synpunkterna från samrådsskedet har sammanfattats i en samrådsredogörelse. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande där yttranden som framförts under granskningen redovisas. Eftersom en ändring som bedöms som betydande har gjorts sedan planförslaget var ute på granskning första gången sänds planförslaget ut på granskning en gång till.

Preliminär tidplan

Samrådsbeslut (KS SBU)	14 april 2021
Samrådstid	Kvartal 3 2021
Beslut om granskning (SBU)	Kvartal 1 2022
Granskningstid 1	Kvartal 2 2022
Granskningstid 2	Kvartal 2-3 2022
Antagande KS	Kvartal 3 2022

Planuppdrag

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskottet (KS SBU) gav den 14 september 2020, §43, samhällsbyggnadschefen i uppdrag att ta fram förslag till ändring av byggnadsplan för del av Björknäs fritidsområde 5601-F inklusive dess ändring Ä8104, nr Ä5601 genom standardförfarande.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Kommunen bedömer att ändringen av byggnadsplanen för del av Björknäs är förenlig med miljöbalkens (MB) 3 kapitel avseende lämplig användning av mark och vatten samt 5 kapitlet angående miljö kvalitetsnormer. Planområdet berör riksintresse för "Mälaren med öar och strandområden" i ett redan utbyggt område och bedöms därmed vara förenlig med riksintresset enligt 4 kapitlet.

Behovsbedömning/Undersökning om betydande miljöpåverkan

I ”Planprogram för Ådöhalvön” gjorde kommunen bedömningen att ett ”genomförandet av planprogrammet för Ådöhalvön inte medför risk för betydande miljöpåverkan”. Vidare stod att ”I den fortsatta planprocessen kommer programområdet att delas upp i en eller flera detaljplaner. För varje detaljplan kommer särskilda behovsbedömningar att göras.”

I sitt programyttrande skrev Länsstyrelsen att man ”på nuvarande underlag delar kommunens bedömning att planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.”

Föreslagen ändring av byggnadsplan för fritidsområdet Björknäs innebär att befintligt område utvecklas och inget nytt område tas i bruk. De ändringar som är aktuella är i linje med de som föreslås i planprogrammet.

Plandata

Läge och areal

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, samt de två fastigheterna i norra delen av planområdet, Stora och Lilla Granskog. Sågbacken avgränsar i väster till Ådövägen och i norr, öster och söder till skogsmark. Fastigheterna Stora- och Lilla Granskog angränsar till största del till jordbruksmark samt till ett mindre grönområde i väster.



Flygfoto med planområdet markerat.

Markägoförhållande

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

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Riksintresse

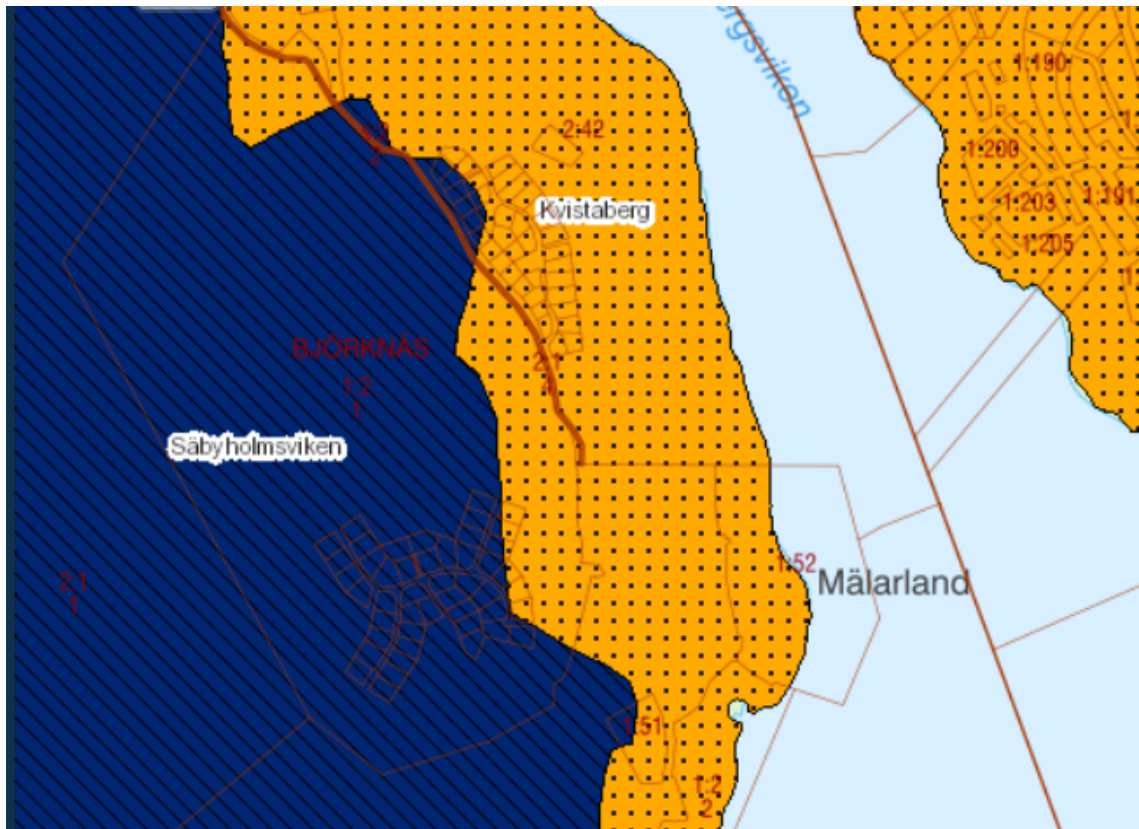
Planområdet är del av Mälaren och dess stränder som är en del av riksintresset för det rörliga friluftslivet.

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet Östra Mälaren har två avrinningsområden. Majoriteten av fastigheterna omfattas av Kvistabergs avrinningsområde medan en mindre andel fastigheter omfattas av Säbyholmsvikens avrinningsområde. Kvistabergs delavrinningsområde är Mälaren-Görväln med Norrström som huvudavrinningsområde. De fastigheter som har Säbyholmsviken som avrinningsområde har Mälaren-Prästfjärden som delavrinningsområde och Norrström som huvudavrinningsområde. Inom skydds-zonen finns det speciella föreskrifter vad gäller bland annat hantering av dagvatten och utformning av dräneringssystem.



Kartbild över planrådets avrinningsområden

Regionala planer och program

RUFS 2050

Planområdet pekas ut i den regionala utvecklingsplanen för Stockholm 2050 (RUFS 2050) som befintlig bebyggelse och tätortsnära landsbygd. Området pekas även ut som en grön kil och omfattas av en av de tio regionala gröna kilarna, Görvälnkilen.

Kommunala planer och program

Översiktsplan

Området är i Översiktsplanen från 2010 utpekade som ett prioriterat omvandlings-/förtättningsområde. I det avsnitt som behandlar Björknäs-Ådö Skog står bland annat att ”en större andel permanentboende...lett till ett ökat intresse och behov av anslutning till kommunalt VA och utökade byggrätter”

Området är utpekade i den Fördjupade översiktsplanen för landsbygden, FÖP 2016 som en del av Ådöstråket som är ett utvecklingsstråk för bebyggelse.

2017 togs rapporten *Stora Granskog, Björknäs 2:43 Kulturhistorisk bebyggelseinventering* fram som redovisar befintlig byggnads kulturhistoriska värde. Stora Granskog bedöms ha ett socialhistoriskt samt kulturhistoriskt värde som visar på äldre tiders boendeförhållanden samt välbevarade äldre ytskikt och detaljer. Byggnaden är idag obebodd och i stort behov av underhåll. Den närliggande fastigheten Lilla Granskog omnämns inte i någon kulturmiljöinventering/program.

Vattenplan

Sågbacken är utpekad i kommunens VA-plan som ett område där arbeten med en anslutning till kommunalt VA ska påbörjas 2020.

Detaljplaneprogram

Ett planprogram för Ådöhalvön godkändes av kommunstyrelsen i april 2012. I planprogrammet behandlas Verkarviken som en del av centrala Ådöhalvön. Planprogrammet föreslår att byggrätten utökas så att en huvudbyggnad kan ha en byggnadsarea (BYA) på 100 kvadratmeter och att komplementbyggnader kan ha en sammanlagd area av 20 kvadratmeter.

Detaljplaner och förordnanden

För planområdet gäller byggnadsplan 5601-F med dess ändring 8104. I byggnadsplanen från 1956 är planområdet utpekad som fritidsområde för sportstugor där minsta tomtstorlek anges till 500 kvadratmeter och där en fristående huvudbyggnad högst får vara 60 kvadratmeter och högst 3,5 meter hög.

Efter att planen antagits hade ändå bygglov givits med dispenser. Den ändring som antogs 1984 syftade till att förtydliga planens ursprungliga bestämmelser. Huvudbyggnaden fick nu inte ha större bruttoarea än 60 kvadratmeter och det förtydligades också att vind och källare inte fick inredas.

Någon genomförandetid finns inte kvar för gällande plan.

Förslaget till ändring gäller bara de bestämmelser som beskrivs i ett särskilt dokument. Dessa bestämmelser ska läsas tillsammans med gällande plan 5601-F och dess ändring 8104.

När den nya detaljplanen fått laga kraft upphör de delar av de äldre detaljplanerna som ingår i planområdet att gälla.

Den nya planbeskrivningen ska läsas tillsammans med den ursprungliga planbeskrivningen som gavs ut i samband med byggnadsplanen.

Förutsättningar och planförslag

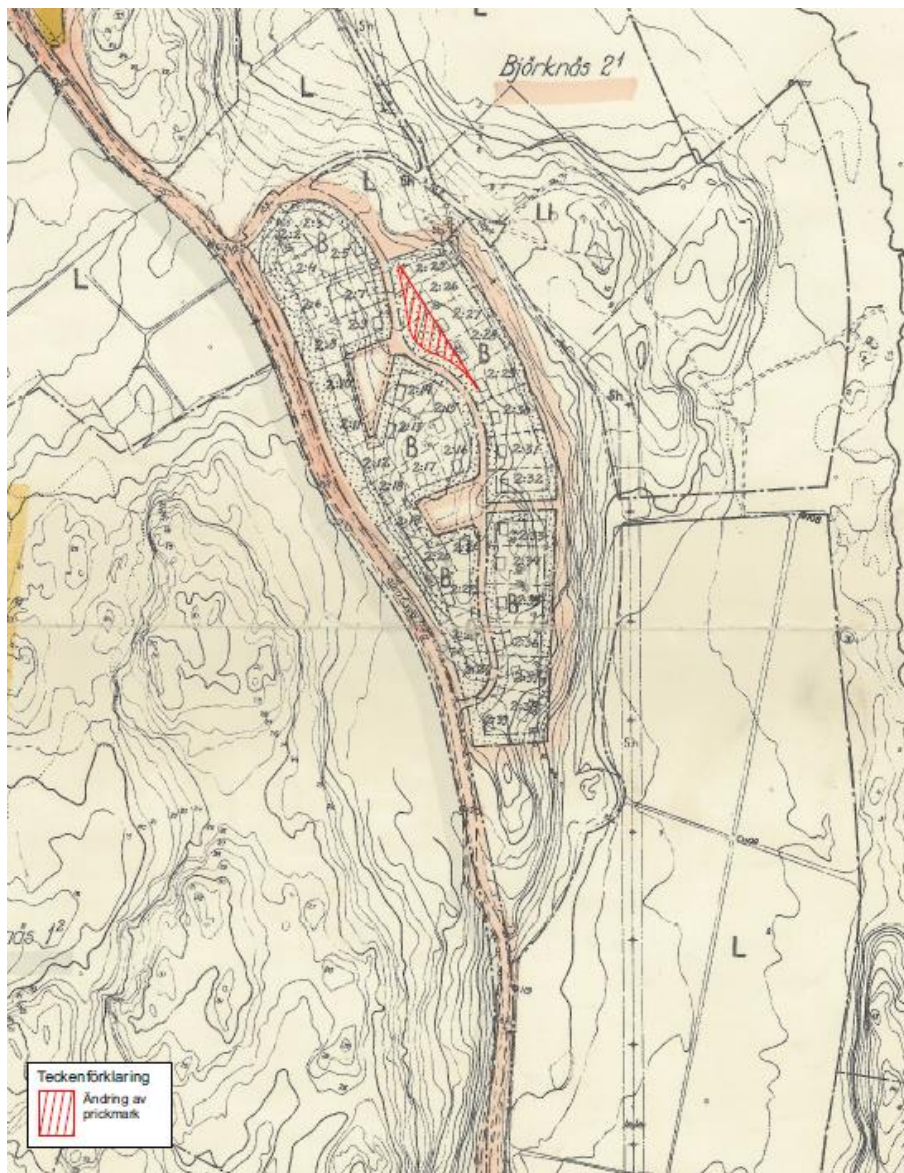
Landskaps- och stadsbild

Sågbacken har sedan 50-talet byggts ut som ett småskaligt fritidshusområde med sammanlagt 41 tomter. 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 trädrida. Området följer topografin och vägen i nord-sydlig riktning. De flesta huvudbyggnaderna är mellan 30 och 50 kvm och på varje tomt finns mindre uthus. Husen är i en våning och nästan uteslutande trähus.

Förslag

Förslaget till ändring av bestämmelser ger möjlighet till större huvudbyggnader. Ändringen bedöms inte leda till någon större skillnad på karaktären i området då ett flertal av husen redan är större än de 60 kvadratmeter som anges i planen.

För några av fastigheterna inom planområdet har aktuell dragning av prickmark inneburit en större begränsning av placering av byggnader än för närliggande fastigheterna. En justering av prickmark föreslås för att skapa mer jämlika förutsättningar inom planområdet. Se nedanstående kartbild.



Utsnitt från gällande detaljplan, justering av prickmark markerat med röd skraffering.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Nuläge

Den fritidshusbebyggelse som finns i området har i många fall utnyttjat gällande byggrätt.

Förslag

Bestämmelserna om största byggnadsarea, husets fotavtryck, föreslås ökas till 100 kvadratmeter. Den sammanlagda arean för komplementbyggnader föreslås ökas till 20 kvadratmeter. Högsta tillåtna byggnadshöjd är fortsatt 3,5 meter men en ändring föreslås som innebär att vind får inredas. Källare får ej anordnas med hänsyn till risk och säkerhet. Genom att tillåta en större byggrätt ges möjlighet att bygga ut befintliga huvudbyggnader och anpassa den till nutida behov. Förslagen byggrätt är framtagen med utgångspunkt i befintlig bebyggelsestruktur och en avvägning mellan att bibehålla karaktären i området och samtidigt anpassa bebyggelsen till nutida behov.

Strandskydd

Området omfattas inte strandskydd. Då planen är en ändring återinträder inte strandskyddet i och med att byggrätten utökas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp är utbyggt.

El, tele och bredband

E.ON och Skanova har ledningar inom planområdet Sågbacken. Området har tillgång till el-, tele- och bredbandsanslutning.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

Planändringen är en konsekvens av att kommunen bygger ut vatten och avlopp till området. En utbyggnad av vatten och avlopp är viktig för att höja kvalitén på Mälarens vatten då befintliga enskilda avlopp ersätts.

Ekonomiska konsekvenser

Planändringen förutses inte leda till några omfattande ekonomiska konsekvenser. En ökad möjlighet till permanentboende kan på sikt leda till ökade krav på kommunal standard på gator, gång- och cykelvägar och kollektivtrafik. Den kan också innebära skolskjuts måste ordnas för fler barn.

Större byggrätt och ett utbyggt kommunalt vatten- och avloppssystem möjliggör för allt fler omvandlingar av fritidshus till permanentboenden. I tidiga förstudier för Ådöhlavön lyfts frågan om framtida behov av bättre gång/cykelvägar i området och tätare bussturer i samband med en sådan förändring. Framför allt skulle dessa åtgärder komma att gälla Ådövågen, områdets huvudgata som kommunen övertagit ansvaret från Trafikverket och har därmed numera rådighet över eventuella framtida åtgärder som kan behöva genomföras.

Sociala konsekvenser

Planändringen förvänta inte leda till några omfattande sociala konsekvenser.

Barnkonsekvenser

Med en ökad byggrätt skapas större möjligheter till permanentboende i området. Detta kan leda till att barnfamiljer i högre utsträckning söker sig till området. Området har nära till fina naturområden som kan vara värdefulla som lekområden men det saknar mycket av den offentliga service, i form av både lekplatser, kollektivtrafik och skolor som är viktiga för barn och ungdomar.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Planändringen leder inte till någon ändring avseende fastighetsrättsliga frågor.

Ekonomiska frågor

Bygglov, bygganmälan

Bygg- och marklov söks hos Bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun.

El, och tele och bredband

Inom planområdet har E.ON och Skanova befintliga markbundna ledningar. En eventuell flytt av dessa ledningar bekostas av den som initierar den.

Planavgift

Då planändringen har genomförts utan att något planavtal har upprättats kommer en planavgift för plankostnad tas ut i samband med att bygglovsavgift tas ut.

Avgift för vatten och avlopp

Fastighetsägare bekostar anslutning till egen fastighet för vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Lantmäteriförrättning

Ansökan om lantmäteriförrättning söks hos Lantmäteriet i Stockholms län.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen får laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

Upprättad 2022-03-25

Reviderad 2022-06-08

Enheten för Samhällsutvecklingsprojekt

Ulrica Flemström
Planarkitekt

Julia von Hofsten
Planarkitekt