



Översiktskarta med planområdet markerat med röd cirkel.

2023-08-30  
KS 21/0555  
ANTAGANDEHANDLING

# Planbeskrivning

Förslag till ändring av byggnadsplan för

**fritidsområdet Björknäs (Sågbacken)** nr 5601-F inklusive dess

ändring Ä8104

**Ä5601**

**Bro**, Upplands-Bro kommun

Antagen av Kommunstyrelsen 2023-10-11 § 142  
Laga kraft 2024-01-02



**UPPLANDS-BRO  
KOMMUN**

Samhällsbyggnadskontoret

## Innehåll

|   |    |
|---|----|
| Handlingar .....  | 3  |
| Planhandlingar .....  | 3  |
| Utredningar .....   | 3  |
| Planens syfte, bakgrund och huvuddrag .....                   | 3  |
| Bakgrund .....  | 3  |
| Planens syfte och huvuddrag .....                             | 3  |
| Planprocessen .....   | 4  |
| Handläggning .....  | 4  |
| Preliminär tidplan .....                                      | 4  |
| Planuppdrag .....   | 4  |
| Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken .....               | 4  |
| Behovsbedömning/Undersökning om betydande miljöpåverkan ..... | 5  |
| Plandata .....  | 5  |
| Läge och areal .....  | 5  |
| Gällande planer och tidigare ställningstaganden .....         | 6  |
| Riksintresse .....  | 6  |
| Strandskydd .....   | 6  |
| Vattenskyddsområde .....                                      | 7  |
| Regionala planer och program .....                            | 7  |
| Kommunala planer och program .....                            | 7  |
| Förutsättningar och planförslag .....                         | 8  |
| Landskaps- och stadsbild .....                                | 8  |
| Geoteknik, hydrologi .....                                    | 9  |
| Radon .....   | 9  |
| Bebyggelseområden .....                                       | 9  |
| Strandskydd .....   | 10 |
| Teknisk försörjning .....                                     | 10 |
| Vatten och avlopp .....                                       | 10 |
| El, tele och bredband .....                                   | 10 |
| Konsekvenser av planens genomförande .....                    | 11 |
| Miljökonsekvenser .....                                       | 11 |
| Ekonomiska konsekvenser .....                                 | 11 |
| Sociala konsekvenser .....                                    | 11 |
| Barnkonsekvenser .....  | 11 |
| Genomförande .....  | 11 |
| Fastighetsrättsliga frågor .....                              | 11 |
| Ekonomiska frågor .....                                       | 11 |
| Tekniska frågor .....   | 12 |
| Administrativa frågor .....                                   | 12 |

## Handlingar

### Planhandlingar

Byggnadsplankarta, daterad den 24 juli 1956, reviderad 30 augusti 2023

Denna planbeskrivning

Planprogram Ådöhalvön 2012

Förslag till nya planbestämmelser daterade den 30 augusti 2023

Ändring av planbestämmelser antagna av kommunfullmäktige den 30 januari 1984

Planbestämmelser fastställda den 24 juli 1956

Fastighetsförteckning 2022-06-07

Samrådsredogörelse 2022-01-12

Granskningsutlåtande 1 2022-05-05

Granskningsutlåtande 2 2022-08-30

### Utredningar

Geotekniskt utlåtande, Awer Geoteknik, 12 juni 2023

## 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 fastighetstorlekar.

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 bygglov och uppförts större än 60 kvadratmeter.

I samband med att kommunens Bygg- och miljönämnd i september 2020 avslög en ansökan om rivningslov och bygglov 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. Lilla Granskog bedöms även inneha ett visst kulturhistoriskt värde och en ändring av befintlig byggnad 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.



Bild över planprocessen. Nuvarande skede är laga kraft.

Det aktuella planskedet är antagande. Eftersom en betydande ändring gjordes av planbestämmelserna efter granskning 1 sändes förslaget ut för en andra granskning. Synpunkter under granskning 1 har sammanställts och besvarats i granskningsutlåtande 1. Synpunkter under granskning 2 har sammanställts och besvarats i granskningsutlåtande 2. Synpunkter under samrådet har sammanställts i en samrådsredogörelse. Endast mindre justeringar/redaktionella ändringar av planförslaget får göras innan en antagandehandling upprättas. Förvaltningen bedömer att de kompletteringar och revideringar som gjorts efter granskning 2 är av så begränsad omfattning att en ny granskning av planförslaget inte behöver göras.

### 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 4 2023   |

### Planuppdrag

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskottet (KS SBU) gav den 16 september 2020, §42, samhällsbyggnadschefen i uppdrag att ta fram förslag till ändring av byggnadsplan för del av Björknäs fritidsområde 5601-F inklusive dess ändring Å8104, nr Å5601 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 lyfter planprogrammet 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 de gjort bedömningen ”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 skyddszonen 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 inventering av kulturmiljöer.

### **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 Sågbacken som en del av norra 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 fastighetstorlek 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.

Genomförandetid i detaljplanering infördes i samband med att Plan- och bygglagen antogs 1987. Innan dess utgick man ifrån att detaljplanen genomfördes inom rimlig tid. Någon genomförandetid finns således inte för gällande detaljplan.

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

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

## **Förutsättningar och planförslag**

### **Landskaps- och stadsbild**

#### **Nuläge**

Sågbacken har sedan 50-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.

#### **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.



## Geoteknik, hydrologi

Awer Geoteknik har tagit fram ett geotekniskt utlåtande (2023.06.12 Revidering 2) om planändring av rådande byggnadsplan gällande att få anlägga källare eller suterränghus (i utlåtandet är båda fallen benämnda som källare då frågeställningen att grundlägga under befintlig mark är densamma).

Det är alltid en överhängande risk för problematik vid schaktarbeten och anläggning av källare eller suterräng. I Verkaviken har man noterat grundvattennivåer strax under markytan vilket tyder på en hög grundvattennivå. Vid schaktarbeten för anläggning av källare eller suterräng kommer det därför krävas lokala temporära grundvattensänkningar vid entreprenadarbetet. Det finns risk för hydraulisk upptryckning av grundplatta. Den permanenta konstruktionen behöver utföras tät och bör utföras i kombination med radonsäkring. Färdig konstruktion bör ej påverkas av återställning av vattentryck. Därför behöver man kontrollera rådande grundvattennivåer lokalt innan anläggning av källare eller suterräng. Det kan utföras med installation av grundvattenrör eller provgrop. Kontroll av att detta skett bör ske i samband med att startbesked ges av kommunens bygglovsavdelning.

Permanent grundvattensänkningar får ej ske. Kringliggande dränering får endast dränera från 0,5 meter under befintlig markyta. Eventuell permanent grundvattensänkning kan även riskera sättningsskador på fastigheters byggnader eller infrastruktur. Bergnivåerna är relativt höga vilket kan innebära att sprängningsarbeten kan krävas. Den globala stabiliteten i området bedöms ej påverkas av denna ändring i byggnadsplanen.

Hydrologi betyder vetenskapen om vatten i naturen och problem i samband därmed (till exempel vattnets kretslopp). Kommunen gör utifrån Awer geotekniks utlåtande bedömningen att området är stabilt ur geoteknisk synpunkt men ur en hydrologisk synpunkt finns risk för permanenta grundvattensänkningar. Att tillåta anläggande av suterräng inom området innebär färre antal byggnationer och troligtvis mindre ingrepp under mark än att tillåta källare. I gällande planbestämmelser för byggnadsplanen finns inte heller något förbud mot att bygga suterräng. Därför har planändringen en bestämmelse om förbud mot källare.

## Radon

Det finns en noterad ökning av strålning från sönderfall av uran inom området, där sönderfallet bildar radongas. Därför behöver konstruktionen utföras radonsäker.

## Bebyggelseområden

### *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. Byggnad får uppföras med högst en våning men bestämmelsen har kompletterats med att utöver den får suterräng finnas. Utförandebestämmelser har tagits fram gällande anläggande av suterräng. Vid anläggande av suterräng ska konstruktionen utföras tät och radonsäker. Kringliggande dräneringsdjup ska vara maximalt 0,5 meter. Genom att tillåta en större byggrätt ges möjlighet att bygga ut befintliga huvudbyggnader och anpassa den till nutida behov. Förslagen byggrätt är framtagna med utgångspunkt i befintlig bebyggelsestruktur och en avvägning mellan att bibehålla karaktären i området och samtidigt anpassa bebyggelsen till nutida behov.

För några av fastigheterna inom planområdet har aktuell dragning av prickmark (mark med byggförbud) 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. Prickmark tas därför bort, för att motsvara övriga fastigheter utmed samma väg. Se nedanstående kartbild.



Utsnitt från plankartan detaljplan, prickmark som tas bort är markerat med röd färg.

### 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. Området har tillgång till el-, tele- och bredbandsanslutning.

## Konsekvenser av planens genomförande

### Miljökonsekvenser

En utbyggnad av vatten har genomförts under de senaste åren inom området. Utbyggnaden av 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 Ådöhalvön 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 Ådövägen, 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.

#### *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.

#### *Flytt av ledning*

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

### *Lantmäteriförrättning*

Ansökan om lantmäteriförrättning söks hos Lantmäteriet i Stockholms län.

### Tekniska frågor

Vid anläggande av suterräng behöver grundvattennivå kontrolleras med hjälp av installation av grundvattenrör, provgrop eller annan metod för mätning av grundvattennivåer. Kontroll bör ske i samband med att startbesked ges av kommunens bygglovsavdelning.

### 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.

Reviderad 2023-08-30

Plan- och exploateringsenheten

Tove Carlsson  
Enhetschef

Ulrica Flemström  
Planarkitekt

Julia von Hofsten  
Planarkitekt

Cecilia Narström  
Planarkitekt