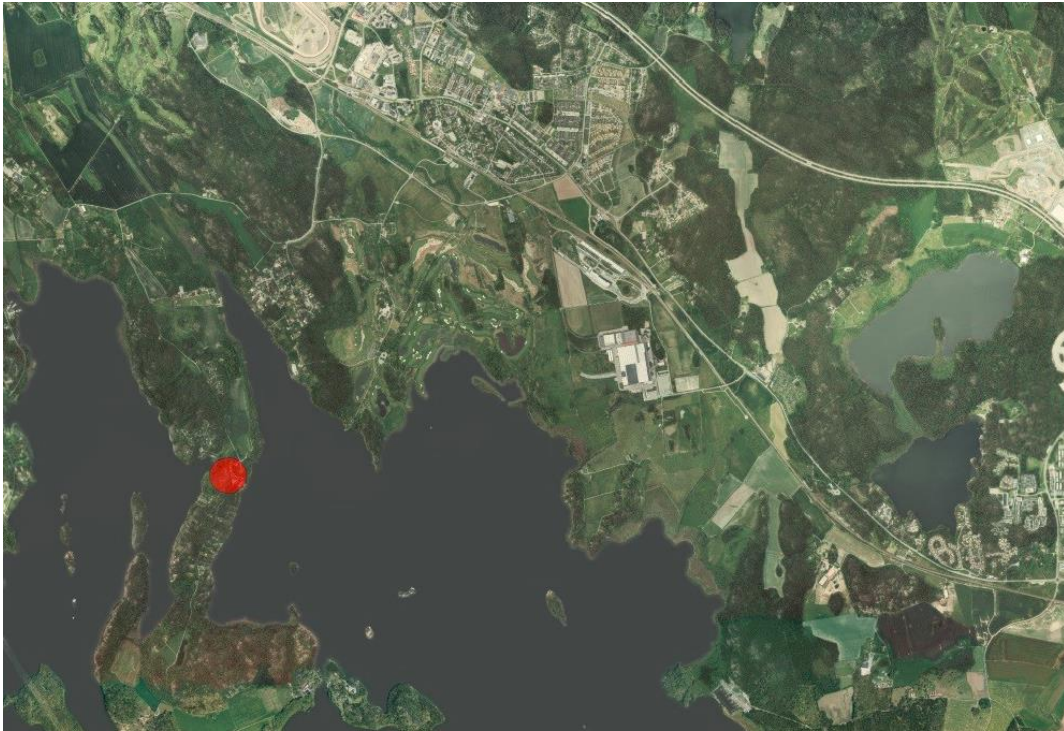




Datum
2020-07-06

Vår beteckning
KS 17/0049

Plandirektiv Björknäs gård (Björknäs 1:3 m.fl.) i Bro



Karta över platsens placering på Ådöhalvön



Karta över platsens placering på Ådöhalvön

Inkommet datum

Plandirektivet upprättas med anledning av att First camp har sagt upp planavtalet för Björknäs gård, detta meddelades den 20 april 2020.

Fastighetsbeteckning

Björknäs 1:2, 1:3, 1:51 och 1:52.

Fastighetsägare

Upplands-Bro kommun. Fastigheterna Björknäs 1:3, 1:51 och 1:52 har varit markanvisade till First camp. First camp har av sagt sig markanvisningen.

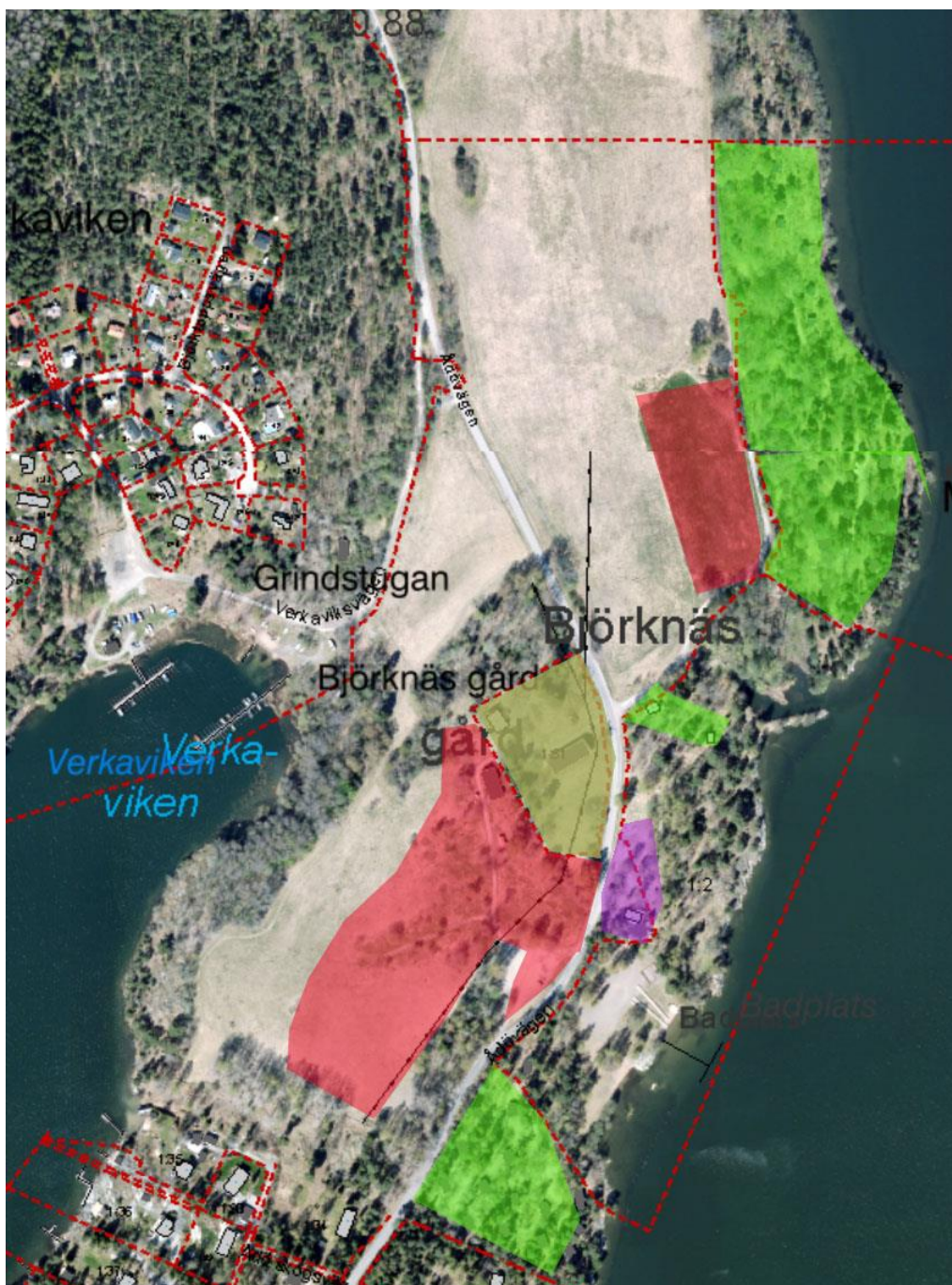
Förfrågan från

Förändring av planuppdraget föreslås av Planavdelningen och Mark- och exploateringsavdelningen med anledning av att First camp sagt upp planavtalet och frånsagt sig markanvisningen.

Önskad åtgärd

Planläggning av camping för cirka 90 campingplatser samt servicebyggnader och tältplatser. Planläggning av befintliga stugor samt skydd för gamla ekar och höga naturvärden i området. Utveckling av badstranden och tillhörande service. Se över möjligheten att bevara och utveckla Björknäs gård för en

lämplig verksamhet ihop med campingverksamhet eller separat verksamhet. Utveckling av promenadstråk utmed kusten.



Områden som föreslås utvecklas. Rött föreslås för camping, grönt för stugområden, lila för verksamhet kopplat till strandområdet och gult verksamhet kring gården.

Genomförande

Mark- och exploateringsavdelningen föreslår att ett planförslag tas fram och att en markanvisningstävling görs efter att planförslaget varit ute på samråd. En markanvisningstävling eller motsvarande kan då genomföras inom ramen för samrådshandlingen. Markanvisningen behöver inte nödvändigtvis innebära en

försäljning, utan skulle istället kunna innebära ett arrende eller ett hyresavtal. Målet är att skriva avtal med en aktör innan planen går ut på granskning. Syftet med detta är att minska planrisken för en aktör som intresserar sig för området samt att vi får en tydlig inriktning för området som stämmer med kommunens önskemål.

Allmänheten har visat ett stort intresse för vad som händer på platsen. Genom att tillvarata allmänhetens idéer tidigt i planeringsarbetet kan markanvisning inrikta sig på verksamheter som efterfrågats av medborgarna.

Gällande plan för området

Byggnadsplan för fritidsområdet Björknäs, 5601-F, fastställd av Länsstyrelsen 1955, ändrad 1984.

Översikt över gällande detaljplaner i området.

Genomförandetid

Genomförandetiden har gått ut.

Användning och bestämmelser

Planen anger idrottsändamål för den sydvästra delen av planområdet samt handelsträdgård och jordbruksbyggnader för området runt Björknäs gård. Områdena för stugorna anges som bostadsändamål för fristående byggnader. Området kring badet anges som friluftsbad och befintlig byggnad vid badet som centrumändamål. Åkern i nordöst anges som handelsträdgård.



Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Vid Björknäs gård finns huvudbyggnaden, som idag är oanvänd, men använts som bostad. Till gården finns också en gammal lada som senast använts för loppis, men nu är oanvänd. Det finns även en mindre byggnad som tidigare använts som hönsbhus. Byggnaderna är i dåligt skick och behöver rustas upp. Den sydvästra delen av området har använts som camping under flera år, men sedan några år står utan användning. Det finns en större plåtbyggnad i anslutning till campingplatsen. Stugorna i sydöst och nordöst används inte idag, men har använts av campingen samt som flyktingboende. Vid badplatsen finns en äldre servicebyggnad i sämre skick samt en gammal minigolfbana.



Bilder från stugområdena.



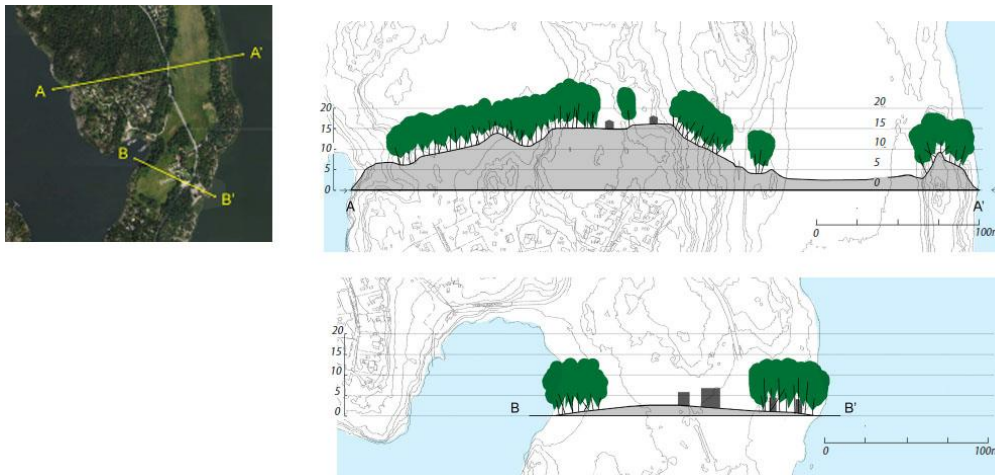
Björknäs gård.

Landskapsbild och stadsbild

I planprogrammet för Ådöhalvön gjordes en landskapsanalys. Stora delar av området definieras som öppet landskapsrum samtidigt som det finns flera brynkant. Utmed vattnet finns sluten skog på både östra och västra sidan. Sektioner över landskapet visar branter på den nordöstra sidan medan den södra delen är betydligt mer flack.



Utdrag ur detaljplaneprogrammet för Ådöhalvön, landskapsrum.



Utdrag ur detaljplaneprogrammet för Ådöhalvön, sektioner i landskapet.

I programmet beskrivs också strandkaraktärer. Utmed både östra och västra sträckan är det stor del klippor och höjdparter mot vattnet. Samt skog på en höjdrygg. Stort öppet vatten finns vid badstranden.



Utdrag ur detaljplaneprogrammet för Ådöhalvön, strandkaraktärer.

Landskapsanalysen visar att det finns flera utblickar in på området kring Björknäs gård, däremot saknas det siktlinjer från området ut mot vattnet, förutom vid just badstranden. Analysen visar också möjliga siktlinjer. Stugorna som kan anas genom vegetationen är också karaktäristiskt för området. Björknäs gård uppfattas som ett landmärke.



Utdrag ur detaljplaneprogrammet för Ådöhalvön, landskapsanalys.



Bilder ut naturinventeringen, Ekologigruppen, karaktäristisk natur.

Kulturhistoriska värden

Björknäs Gård utgörs av ett bostadshus, en ladugård och ett uthus. En inventering av byggnaderna genomfördes 2017 (Stockholms läns museum). Inventeringen visar att byggnaderna är värdefulla för förståelsen och upplevelsen av Björknäs gårds tidigare karaktär och har ett miljöskapande värde. Trots förvanskning kan byggnadernas ursprungliga karaktär upplevas.

Fornminnen

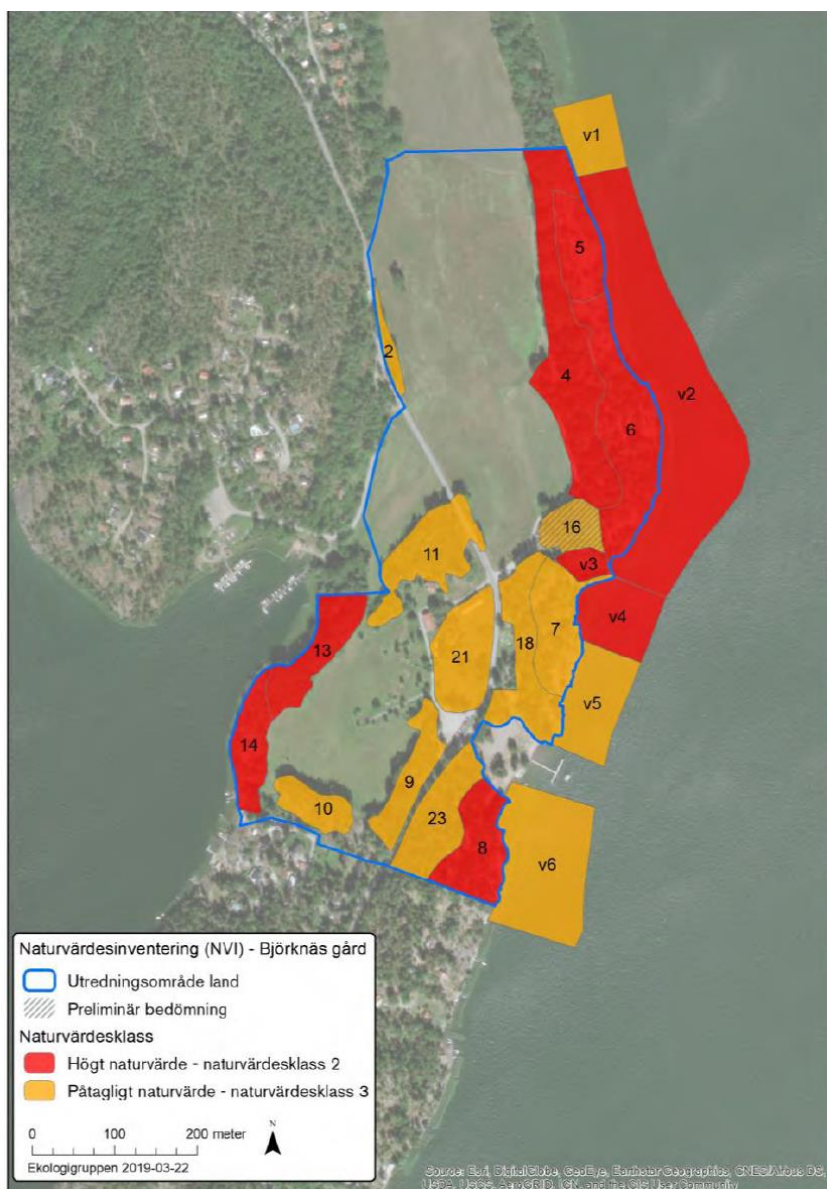
Planområdet innehåller inga kända fornlämningar. Väster om Björknäs gård finns det en lämning av gården Verka vid Verkaviken som inte är registrerad i FMIS. Läget syns på Bro Häradsekonomisk karta från 1860-tal.



Bro Häradsekonomisk karta

Natur

Höga naturvärden finns i flera delar av området och dessa är även den viktiga del av områdets karaktär såsom hällmarkstallskogar och ek- och ädellövträdsmiljöer. I området finns 15 jätteeckor som pekats ut som skyddsvärda träd av Länsstyrelsen. Utöver den naturinventering som gjorts behöver även häckande fåglar och fladdermöss utredas. Inom området finns också åkerholmar som omfattas av biotopskydd.



Ur naturinventeringen, Ekologigruppen. Naturvärden på land och i vattnet.

Vatten

Vattenområdet på västra sidan om området är klassat som ett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO). Även den östra sidan föreslås bli ESKO-klassat enligt kommunens vattenplan.

På västra sidan om planområdet ligger vattenförekomsten Mälaren-Prästfjärden som rinner till Mälaren-Rödstensfjärden. Den har god ekologisk status, men uppnår inte god kemisk status. God kemisk status riskerar att inte kunna uppfyllas till 2021.

På östra sidan om planområdet ligger vattenförekomsten Mälaren-Görvaln som rinner till Mälaren-Fiskarfjärden. Den har god ekologisk status men uppnår inte

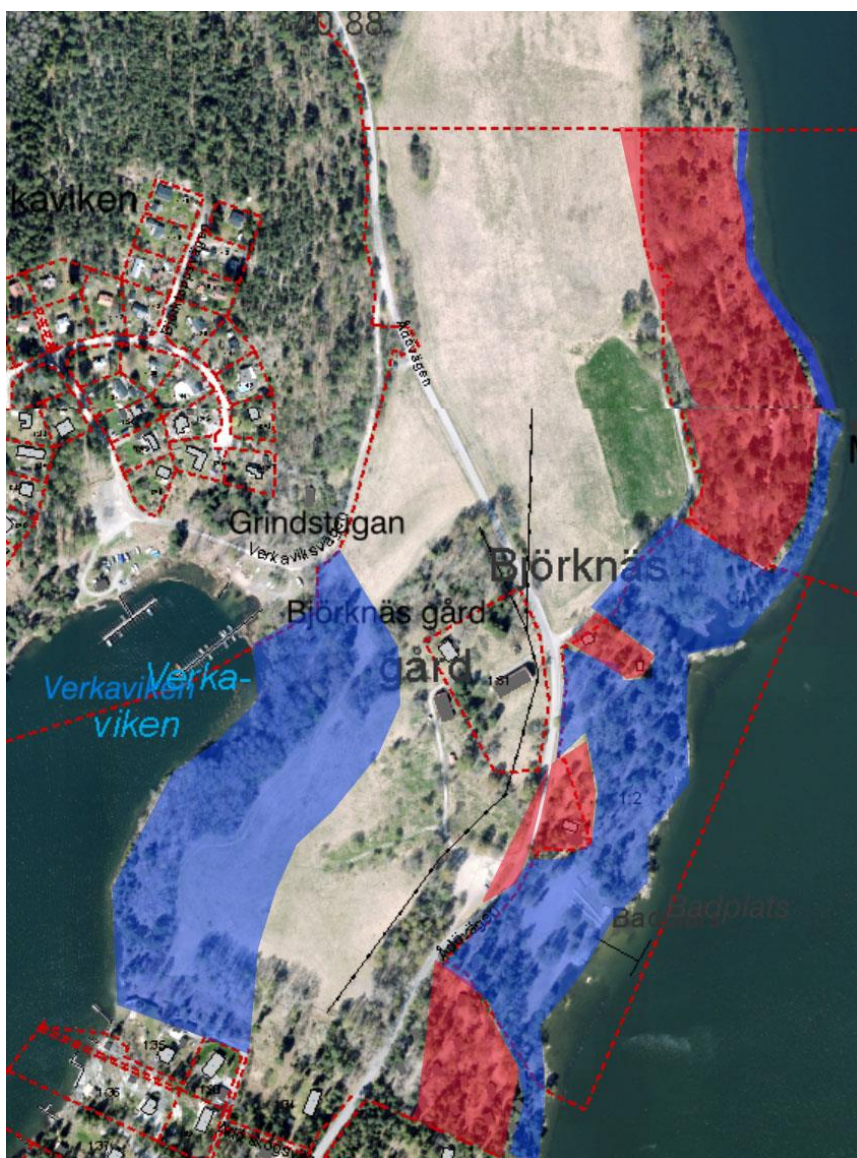
god kemisk status. Förekomsten riskerar att inte uppfylla ekologisk status/potential eller god kemisk status till 2021.

Den östra delen av området ligger inom vattenskyddsområdet för Mälaren.

Strandskydd

I gällande plan är strandskyddet upphävt. När en ny detaljplan tas fram återinfaller strandskyddet 100 meter från strandlinjer både på land och i vattnet. En ny detaljplan kommer behöva upphäva en viss del strandskydd, men inriktningen bör vara att strandskyddet ska ligga kvar.

Kommunen har pekat ut området som ett LIS-område i översiktsplanen, ett område som är lämpligt för utveckling av landsbygden i strandnära lägen. Länsstyrelsen håller dock inte med om detta och anser att Upplands-Bro inte kan peka ut LIS-områden.



Karta över ungefärligt strandskydd på land, blått är strandskydd som bör ligga kvar, rött är strandskydd som bör kunna upphävas.

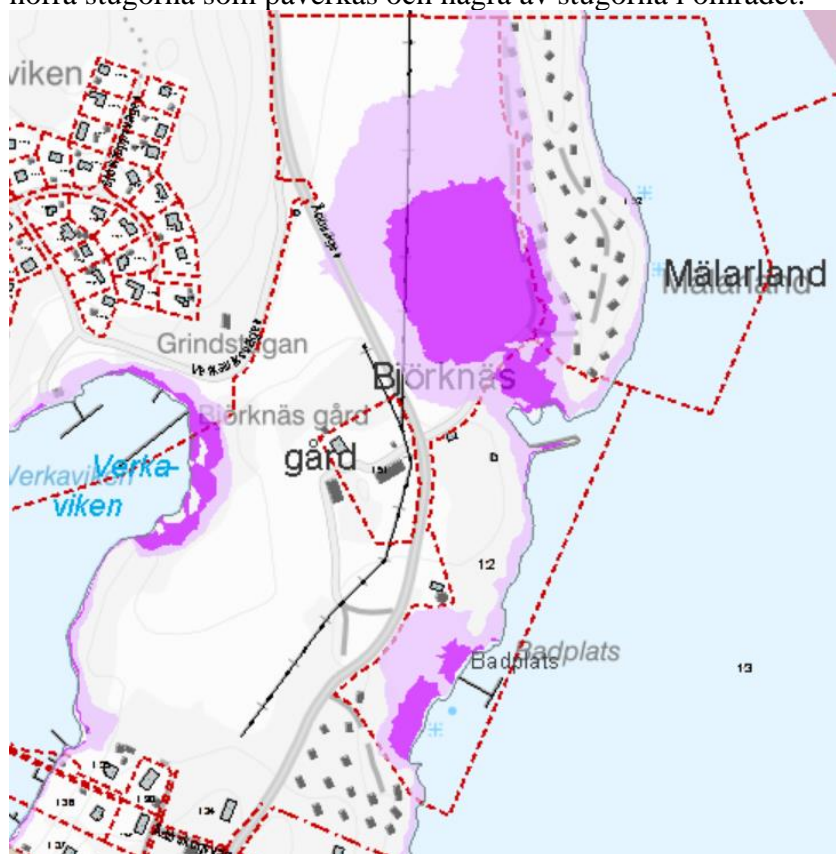
Buller

Ådövägen går genom området och alstrar visst buller. Söder om Björknäs gård pågår detaljplanering för att utöka byggrätter i Ådö skog och planlägga Lugnet och Ekdalen. En utbyggnad enligt de planerna kommer att innebära en permanentning av befintliga fastigheter och kommer ge en ökning av trafiken genom området. Riktlinjer för buller i campingområden finns inte. Utbyggnad av camping i Björknäs kommer också att öka trafiken på Ådöhalvön, vilket kan öka alstringen av buller på vägen.

En övergripande uppskattning av trafikbuller har gjorts med hjälp av verktyget "Hur mycket bullerar trafiken" som tagits fram av Boverket och SKR. Beroende på årstid och var trafiken svänger av på Ådövägen uppskattas bullret till 53-60 dBA.

Riskfrågor

Det finns ingen transportled för farligt gods i området. Det finns inte heller några störande verksamheter. Vissa delar av området är låglänta och riskerar att översvämmas vid höga nivåer i Mälaren. Det är framförallt infarten till de norra stugorna som påverkas och några av stugorna i området.



Översvämningsrisker vid höga vattenstånd i Mälaren.

Området anges inte som riskområde för ras eller skred i befintliga underlag.

Trafiksäkerheten till platsen behöver utredas närmare, vägen är trång och kurvig. Det finns få rapporterade trafikolyckor på vägen.

Ledningar

Ny anslutning till kommunalt vatten och avlopp ska göras. Ett internt ledningsnät för vatten och avlopp finns på campingområdet. Tele och fiber går genom området.

Tillgänglighet

Området är delvis kuperat och det kommer inte vara möjligt att göra hela området tillgängligt för alla. Genom byten av stugor kommer lågt belägna stugor kunna göras tillgänglighetsanpassade. Badet och nya servicebyggnader är också möjligt att tillgängliggöras. Delar av naturområdena skulle kunna tillgängliggöras med hjälp av spänger.

Kommunikationer

Ådövägen är idag i trafikverkets regi men kommunen har beslutat om att ett övertagande ska ske.

Senaste trafikmätningen gjordes av Trafikveket 2015, men en årdmedeldygnstrafik om 549 fordon. Uppskattningsvis så är det dock en väldigt stor årstidsvariation på Ådövägen på grund av den stora andelen sommarstugor och badgäster. Därför uppskattas det vara cirka 1050 fordon varje dygn i juli månad.

Ådövägen är smal och har många kurvor men har förhållandevis lite trafik. En utökning av campingen skulle öka trafiken på Ådövägen. Campingekipagens storlek har ökat sedan campingen anlades på platsen. En ökning av antalet husvagnar och husbilar på vägen kommer ställa krav på långa, breda mötesplatser eller en bredare väg för att husvagnar och husbilar ska kunna mötas med buss.

Ådövägen trafikeras med buss fyra gånger om dagen sommartid. Vid utbyggnad av camping och bad vore det lämpligt om kollektivtrafiken till platsen kunde utökas.

Det saknas gång- och cykelvägar till platsen. I detaljplaneprogrammet föreslås en gång. Och cykelväg från Ådö skog längs med Ådövägen vidare till Rättarboda.

Förhållningssätt

RUFS

Enligt RUFS har näringar som är kopplade till länets naturvärden stor betydelse för regionen, både som producenter av livsmedel och andra biologiska produkter och för naturturism eftersom hållbar turism skapar tillgänglighet för besökare och underlag för näringslivet. En stor del av stockholmsregionens attraktivitet ligger i de höga naturvärden regionen, i kombination med närheten till storstaden, kan erbjuda.

RUFS anger att rekreation och turism måste utvecklas på ett sådant sätt att inte känsliga vattenmiljöer belastas.

Ådöhalvön är en del av Görvälnkilen och är markerad som grön kil i markanvändningskartan. Ådö-Lagnö naturreservat längre söderut på halvön är utpekad som värdekärna.

Översiktsplanen

I Landsbygdsplanen pekas Ådöstråket ut som ett utvecklingsstråk. Ur ett regionalt perspektiv är det viktigt värna Ådöhalvöns funktion som regional grönkil. Det är därför betydelsefullt att spara sammanhängande grönområden och inte fragmentisera landskapet. Området beskrivs som ett mosaikartat odlingslandskap

När landsbygdsplanen togs fram fanns inga pågående plauppdrag och det bedömdes som att det inte var aktuellt med nya planer vid Björknäs-Ådö. Området är känsligt för ny bebyggelse i nära anslutning till Björknäs campingstugor. Ådö-stråket ska behålla sin funktion som grön koppling. Allmänhetens tillgänglighet till Mälarens stränder ska förbättras och säkerställas samtidigt som gröna kopplingar bibehålls och säkras för Görvälnkilens värden och funktioner. Särskilt kan omnämnas området med månghundraåriga jätteträd, i anslutning till och norr om badplatsen och Björknäs stugby. Landsbygdsplanen föreslår Björknäs camping som ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen för att utveckla camping, stugby och badplats vid Mälaren, utveckling av rekreations- och friluftslivsmöjligheter samt för turism- och besöksnäring. Länsstyrelsen yttrade sig angående förslaget och anser att det inte finns motiv till att redovisa LIS-områden i närheten av tätorterna Bro och Kungsängen. Med tanke på de speciella förhållanden som råder i en storstadsregion som Stockholm med ett starkt bebyggelsetryck och stor efterfrågan på regionens stränder anser Länsstyrelsen att det endast undantagsvis kan vara tillämpligt med lättnader vad gäller strandskyddet baserade på behovet av landsbygdsutveckling. Länsstyrelsens bedömning är att detta behov inte finns i närheten av tätorterna Bro och Kungsängen.

I landsbygdsplanen anges att i de fall intrång i jordbruksmark planeras ska de tydligt motiveras och kompensationsåtgärder för att återskapa motsvarande värden bör genomföras.

Även i ÖP 2010 finns Björknäs-Ådö skog med som ett förtättnings/omvandlingsområde. Avvägningar måste göras mot andra samhällsintressen såsom befintliga natur- och kulturvärden, riksintressen, teknisk försörjning samt risk för översvämning, skred, ras och erosion m.m. En inriktning i ÖP 2010 är att på landsbygden har de areella näringarna och miljövänlig energiproduktion företräde framför andra exploateringsintressen.

Förslaget till ny detaljplan ligger i linje med Landsbygdsplanen och Översiktsplanen.

Övriga planer

I Grönplanen nämns Björknäs bland viktiga rekreationsområden i kommunen. Dessa anläggningar med omgivning är viktiga gröna miljöer för invånarna i kommunen. De har ett stort socialt värde och är en naturlig träffpunkt för

många. Det är viktigt med en ”skyddszon” av oexploaterad mark omkring dem för att de ska förbli de rekreativa anläggningar de är idag

Vattenplanen föreslår att även östra sidan om Björknäs gård ska bli ESKO-område.

Detaljplaneprogram

Ett detaljplaneprogram för Ådöhalvön antogs 2012. Platsen runt Björknäs gård, badplatsen i öster och småbåtsbryggorna i väster pekats ut som en regional och kommunal målpunkt för friluftslivet. Björknäs gård föreslås utvecklas som samlande målpunkt för friluftsliv och rekreation året runt, samtidigt som de kulturhistoriska och upplevelsemässiga värdena ska tas tillvara. Campingen föreslås utvecklas nära badplatsen och stugbyns södra del. I övrigt föreslås att befintlig användning odling/äng/hagmark bevaras. Ådövägen föreslås kompletteras med ny gång- och cykelväg samt övergå till kommunalt huvudmannaskap.



Markanvändning enligt programmet för Ådöhalvön.

Inriktning för Björknäs gård enligt planprogrammet:

- Området utvecklas som kommunal och regionalmålpoint, med nya funktioner kopplade till den äldre gårdsmiljön.

- Utifrån befintlig landskapsbild utvecklas en ny landskapsstruktur, som ram till nya funktioner i området.
- Nya visuella samband bör skapas och vattenkontakten stärkas.
- Tillkommande bebyggelse ska utformas i en sammanhållen enhet. Nya hus placeras för att förstärka gårdsbildningar, den övergripandelandskapsbilden och den äldre strukturen.
- Nya gångförbindelser, angöringsvägar och stigar utformas i samspel med områdets natur- och kulturmiljökaraktär.
- Stugbyn föreslås ha en sammanhållen och småskalig gestaltning. Byggrätten begränsas till högst 20 kvm byggnadsyta (BYA) i norra delen för en fortsatt småskalig karaktär. I södra delen tillåts större stugor i anslutning till Ådö Skog, byggrätten bör här begränsas till 30 kvm byggnadsyta (BYA).
- Under fortsatt planering bör ett gestaltningsprogram tas fram.

Förslaget till planuppdrag skiljer sig från programmet eftersom det föreslår ett större område för camping väster om vägen och mindre del äng/hagmark. Camping på östra sidan om vägen föreslås inte.

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresset för Mälaren med öar och strandområden enligt 4 kap 2 § Miljöbalken, med avseende på turism och friluftsliv. Riksintresset innebär bland annat att exploatering och andra ingrepp i miljön endast får komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Inom området skall turismens och det rörliga friluftslivets intressen särskilt beaktas.

En ny detaljplan för området bedöms ligga i linje med riksintresset.

Översiktliga konsekvenser av förslaget

Här beskrivs översiktligt de konsekvenser som en exploatering av området kan medföra. Vid planläggning görs fler utredningar för att visa hur negativa konsekvenser kan undvikas eller minskas.

Ekologiska konsekvenser

Planförslaget bör ta god hänsyn till biologiska värden på platsen. Områden med höga värden som inte är bebyggda bör sparas. Stugområdena bör hanteras med varsamhet för att inte skada naturen. Om strandskyddet får ligga kvar med 100 meter på de platser som inte är bebyggda tas också hänsyn till naturvärden. Fladdermöss och fåglar måste inventeras för att förslaget ska kunna ta hänsyn till dessa. Skydd för befintliga träd behövs. Vissa ingrepp kommer dock att ske i befintlig natur, vilket medför viss påverkan på naturvärden. Överlag kan en ny detaljplan säkra att naturen får ett skydd, vilket inte finns i nuläget.

Planförslaget medför mer trafik, vilket riskerar påverka renheten i dagvattnet från vägarna till området. Det är viktigt att dagvattenrening sker i området och att förorening av Mälaren inte riskeras.

Ett ökat användande av badplatsen skulle kunna medföra en större grumling av vattnet lokalt.

Sociala konsekvenser

Planen kan ge bättre förutsättningar för badplatsen och service kring den. En upprustning av campingen kan också ge positiva konsekvenser för området som uppfattas som oskött och nedgången idag. För Bro skulle det ge positiva konsekvenser att få en bättre badplats. Björknäs skulle kunna bli en målpunkt. Men för att detta ska bli bra behövs också möjlighet att ta sig dit med kollektivtrafik och cykel. Det vore positivt för platsen om Bro gård kan behållas som landmärke och restaureras. I samband med en utbyggnad av camping kommer ett större område än idag att privatiseras, vilket att områden som idag är allemansrättsligt tillgängliga kommer att tillhöra campingen. De områden som har större upplevelsevärden kommer föreslås sparas som allmän plats. Större områden för spontanlek minskar. Dess områden ligger på den västra sidan av vägen och har ingen tydlig koppling till badet idag.

Barnkonsekvenser

En ny camping och en förbättrad badplats skulle kunna ge positiva effekter för barn då det kan bli fler ytor för barn att leka på och tillgänglighet till naturen genom nya stigar. Det skulle kunna vara positivt för barns möjligheter till rörelse och rekreation.

Ekonomiska konsekvenser

Det innebär en kostnad för kommunen att ta fram en ny detaljplan för området. Kostnaden för planen kan kommunen sedan helt eller delvis få täckning för om marken säljs eller genom att planavgift tas ut vid bygglov.

När planen är klar finns det bättre möjligheter för kommunen att sälja eller arrendera ut området och på så sätt få till en trevligare miljö på platsen som kan ge fler besökare i kommunen. Detta skulle kunna vara positivt även för det lokala näringslivet.

I samband med genomförande av planen uppstår kostnader för renovering av byggnader samt utbyggnad av gator och anslutning till vatten och avlopp. Hur dessa ska fördelas beror på hur verksamheten i området ska bedrivas.

Utlåtande

Planavdelningen bedömer att en utbyggnad av befintlig camping, men hänsyn till strandskyddet skulle kunna ge ett positivt tillskott till platsen samtidigt som det sker med hänsyn till naturvärdena på platsen. Ett planförslag bör tas fram med utökat förfarande.

Inriktning för projektet

Bärande för projektet är:

- Hänsyn till höga naturvärden.
- Stora träd skyddas.
- Strandskyddet ligger kvar i områden som inte är bebyggda eller ianspråktagna.
- Trafiken till området utreds och hastighetssänkande åtgärder görs vid strandområdet.
- Björknäs gård bevaras och skyddas.
- Badstranden utvecklas.
- Stigar eller spänger gör naturområdena mer tillgängliga.
- Flexibilitet samt att hitta verksamheter som passar för platsen

Kommande utredningar

Följande punkter kommer att kräva utredning i samband med ett planarbete.

Ytterligare punkter att utreda kan tillkomma i planskedet.

- Häckande fåglar
- Livsmiljöer för fladdermöss
- Upphävande av strandskydd
- Trafikalstring
- Vägutredning
- Dagvatten
- Översvämningsrisk
- Ras och skred
- Miljökonsekvenser

Tidplan och prioritering

Om projektet får prio 1 kan samråd ske våren 2021. Planen skulle därmed kunna antas under vintern 2021/2022. Därmed skulle en första verksamhet kunna vara på plats sommaren 2022 eller 2023.

Om projektet får prio 2 kan samråd ske hösten 2021, planen kan då antas kvartal 2-4 2022. Därmed skulle en första verksamhet kunna vara på plats sommaren 2023 eller 2024.