

Förslag till ändring av byggnadsplan för
fritidsområdet Björknäs, nr 5601-F inklusive dess ändring Ä8104
nr Ä5601 och 8104

Bro
Upplands-Bro kommun

Standardförfarande (PBL 2010:900 i lydelse efter den 1 januari 2015)

Planbeskrivning



Översiktskarta med planområdet markerat samt området Sägbacken markerat.

Innehållsförteckning:

Innehåll

Innehållsförteckning:.....	2
Handlingar	3
Planhandlingar.....	3
Planens syfte, bakgrund och huvuddrag.....	3
Bakgrund	3
Planändringens syfte och huvuddrag.....	3
Planprocessen	4
Handläggning	4
Preliminär tidplan.....	4
Planuppdrag.....	4
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.....	5
Behovsbedömning/Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	5
Plandata	6
Läge och areal	6
Gällande planer och tidigare ställningstaganden.....	6
Riksintresse	6
Strandskydd.....	6
Kommunala planer och program.....	7
Förutsättningar och planförslag.....	9
Bebyggelseområden	9
Strandskydd.....	9
Teknisk försörjning	9
Vatten och avlopp.....	9
Konsekvenser av planens genomförande	9
Miljökonsekvenser	9
Ekonomiska konsekvenser	9
Sociala konsekvenser	9
Barnkonsekvenser	9
Genomförande.....	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Ekonomiska frågor	10
Administrativa frågor	10

Handlingar

Planhandlingar

Denna planbeskrivning.

Förslag till nya planbestämmelser daterade den 28 mars 2021

Ursprunglig byggnadsplankarta, daterad den 24 juli 1956

Planbestämmelser fastställda den 24 juli 1956

Ändring av planbestämmelser antagna av kommunfullmäktige den 30 januari 1984

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 har byggts ut i enlighet med planen från 50-talet med en blandning av campingplatser, odlingsmark och fritidshusbebyggelse. Den del av området som i planen betecknas med B för bostadsändamål har sedan 50-talet en bebyggelse med små tomtstorlekar och en småskalig karaktär byggts ut. Området kallas Sågbacken då det är beläget där det tidigare låg en såg.

I planprogrammet för Ådöhalvön, godkänt av Kommunstyrelsen den 8 april 2012, beskrivs hur områdena Verkaviken och Sågbacken skulle kunna förändras med en utökad byggrätt för befintlig bebyggelse, 100 kvadratmeter för huvudbyggnad och 20 kvadratmeter för kompletterande uthus. 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 avslog 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.

Planändringens syfte och huvuddrag

Syftet med gällande byggnadsplan är att skapa möjlighet för området att utvecklas till ett fritidsområde med campingplatser, små fritidsstugor i närheten av Björknäs gård samt något större fritidshusbebyggelse en bit norrut i planområdet, i området Sågbacken. Det är bestämmelserna i det senare området som nu är aktuellt för detaljplaneändring. Syftet med detaljplaneändringen är att utöka befintlig byggrätt för huvudbyggnad och för kompletterande uthus i hela planområdet. Målet är att följa upp intentionerna i planprogrammet för Ådöhalvön godkänt 2012 och att anpassa byggrätterna till nutida behov.

Planändringen innebär en ökad byggrätt på 100 kvadratmeter för huvudbyggnad och 20 kvadratmeter för uthuskomplementbyggnad inom hela planområdet. De ändrade planbestämmelserna för denna planändring redovisas i ett eget dokument, Planbestämmelser. Planbestämmelserna läses tillsammans med ursprunglig byggnadsplankarta för Björknäs.

Planprocessen

Handläggning

Detaljplanearbetet 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 samråd då remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda får ta del av förslaget och komma med synpunkter. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där synpunkter som framförts under samrådet redovisas. Ändringsförslaget kan komma att justeras och kompletteras vid behov innan ett granskningsförslag upprättas.

Preliminär tidplan

Samrådsbeslut (KS SBU)	14 april 2021
Samrådstid	våren 2021
Beslut om granskning (KS)	Kvartal 3 2021
Granskningstid	Kvartal 4 2021
Antagande KS	Kvartal 4 2021- Kvartal 1 2022

Planuppdrag

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskottet (KS SBU) gav den 16 september 2020, §43, samhällsbyggnadschefen i uppdrag att ta fram förslag till ändring av byggnadsplan för del av Björknäs fritidsområde 6302 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 är cirka 180 hektar stort totalt och ligger i Bro på Ådöhalvön. Området Sågbacken är cirka 4,5 hektar. Området avgränsas i väster av Ådövägen och i norr, öster och söder av skogsmark.



Flygfoto med planområdet markerat med röd linje.

Markägoförhållande

Planområdet 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.

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.

Vattenplan

Sågbacken är utpekade i kommunens VA-plan som ett område där en 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 30 kvadratmeter. Planprogrammet föreslår också en komplettering av området med sex nya fastigheter norr om befintligt planområde. Denna del av planprogrammet har inte utvecklats i detta förslag till planändring.

Detaljplaner

För planområdet gäller byggnadsplan 5601-F med dess ändring 8104. I byggnadsplanen från 1956 är planområdet utpekade 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.



Gällande plan för området

Förutsättningar och planförslag

Landskaps- och stadsbild

Nuläge

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.

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 så att vind får inredas och källare ordnas. Genom att tillåta en större byggrätt ges möjlighet att bygga ut befintliga huvudbyggnader. På så sätt ges möjlighet att till exempel bygga ut badrum och toalett då vatten och avlopp dras in.

Strandskydd

Området omfattas inte av 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.

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.

Sociala konsekvenser

Planändringen förväntas 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. 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.

Upprättad 2021-03-28

Planavdelningen

Henric Carlson

Planchef