



*Ändringar jämfört med granskningshandling 2 markeras med blått.*

Förslag till ändring av byggnadsplan för

**del av fritidsområdet Björknäs, (Verkaviken), nr 6302-F inklusive dess  
ändring Ä8105  
nr Ä6302**

Bro  
Upplands-Bro kommun

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

## Planbeskrivning



Översiktskarta med planområdet markerat.

## Innehållsförteckning:

### Innehåll

|  |   |
|--|---|
| Innehållsförteckning:.....                                   | 2 |
| Innehåll.....  | 2 |
| Handlingar .....   | 3 |
| Planhandlingar .....   | 3 |
| Utredningar.....   | 3 |
| Planens syfte, bakgrund och huvuddrag.....                   | 3 |
| Bakgrund .....   | 3 |
| Planändringens syfte och huvuddrag .....                     | 3 |
| Planprocessen .....  | 3 |
| Handläggning.....  | 3 |
| Preliminär tidplan .....                                     | 4 |
| Planuppdrag .....  | 4 |
| Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.....               | 4 |
| Behovsbedömning/Undersökning om betydande miljöpåverkan..... | 4 |
| Plandata .....   | 4 |
| Läge och areal.....  | 4 |
| Markägförhållande .....                                      | 5 |
| Gällande planer och tidigare ställningstaganden .....        | 5 |
| Regionala planer och program .....                           | 5 |
| Riksintresse.....  | 5 |
| Strandskydd .....  | 5 |
| Kommunala planer och program .....                           | 6 |
| Förutsättningar och planförslag .....                        | 7 |
| Landskaps- och stadsbild.....                                | 7 |
| Geoteknik, hydrologi.....                                    | 7 |
| Radon .....  | 8 |
| Bebyggelseområden .....                                      | 8 |
| Strandskydd .....  | 8 |
| Teknisk försörjning.....                                     | 8 |
| Vatten och avlopp.....                                       | 8 |
| El, tele och bredband.....                                   | 8 |
| Konsekvenser av planens genomförande .....                   | 9 |
| Miljökonsekvenser .....                                      | 9 |
| Ekonomiska konsekvenser.....                                 | 9 |
| Sociala konsekvenser.....                                    | 9 |
| Genomförande .....   | 9 |
| Fastighetsrättsliga frågor .....                             | 9 |
| Ekonomiska frågor .....                                      | 9 |
| Tekniska frågor.....   | 9 |
| Administrativa frågor .....                                  | 9 |

## Handlingar

### Planhandlingar

Denna planbeskrivning.

Granskningsutlåtande 2 daterat den 24 augusti 2023.

Granskningsutlåtande 1 daterat den 15 juni 2022

Samrådsredogörelse daterad den 30 mars 2022.

Förslag till nya planbestämmelser daterad den 24 augusti 2023

Ursprunglig byggnadsplankarta i skala 1:2000, daterad den 9 mars 1963.

Planbestämmelser fastställda den 9 mars 1963.

Ändring av planbestämmelser antagna av kommunfullmäktige den 30 januari 1984

Beskrivning daterad mars 1962

Beskrivning daterad 21 september 1983

### Utredningar

[Geotekniskt utlåtande, Awer Geoteknik, 12 juni 2023](#)

## Planens syfte, bakgrund och huvuddrag

### Bakgrund

För denna del av Ådöhalvön gäller sedan mars 1963 byggnadsplan för del av Björknäs 6302 med ändring 8105 från 1984. I området Verkaviken har en fritidsbebyggelse med trädgårdskaraktär byggts ut sedan 1960-talet i enlighet med gällande byggnadsplan och tillhörande ändring. Byggrätterna är begränsade till 60 kvadratmeter för huvudbyggnad och 20 kvadratmeter för komplementbyggnader.

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 30 kvadratmeter för komplementbyggnader. 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 möjliggöra uppförande av sportstugor i fritidsbebyggelseområdet, då kallat Björknäs, och syftet med detaljplaneändringen är att utöka befintlig byggrätt för huvudbyggnad och för komplementbyggnader i hela planområdet. Målet är att följa upp intentionerna i planprogrammet för Ådöhalvön godkänt 2012 och att anpassa byggrätterna till nutida behov.

Den ökade byggrätten innebär totalt 120 kvadratmeter för huvudbyggnad och 30 kvadratmeter för komplementbyggnader inom hela planområdet efter genomförd planändring. De ändrade planbestämmelserna för denna planändring redovisas i ett eget dokument, Planbestämmelser. Planbestämmelserna läses tillsammans med ursprunglig byggnadsplankarta för del av fritidsområdet 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 antagande.

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                   | hösten 2021                    |
| Beslut om granskning (SBU)   | Kvartal 1 2022                 |
| Granskningstid 1             | Kvartal 2 2022                 |
| Granskningstid 2             | Kvartal 2-3 2022               |
| <a href="#">Antagande KS</a> | <a href="#">Kvartal 4 2023</a> |

### 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 fritidsområdet Björknäs (Verkaviken), nr Ä6302-F inklusive dess ändring Ä8105, nr Ä6302 genom standardförfarande.

### Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Kommunen bedömer att ändringen av byggnadsplanen för del av fritidsområdet 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 del av 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 15 hektar stort och ligger i Bro på Ådöhalvön. Området avgränsas i öster av Ådövägen och Verkaviksvägen, i söder och väster av Mälaren och i norr av skogsmark.



Flygfoto med planområdet markerat med röd linje.

### Markägoförhållande

Planområdet omfattar de 46 fastigheterna Björknäs 1:4, t.o.m. Björknäs 1:49 som är i privat ägo samt delar av Björknäs 1:2 och Björknäs 1:3 som båda ägs av Upplands-Bro kommun.

## Gällande planer och tidigare ställningstaganden

### Regionala planer och program

#### *RUFS 2050*

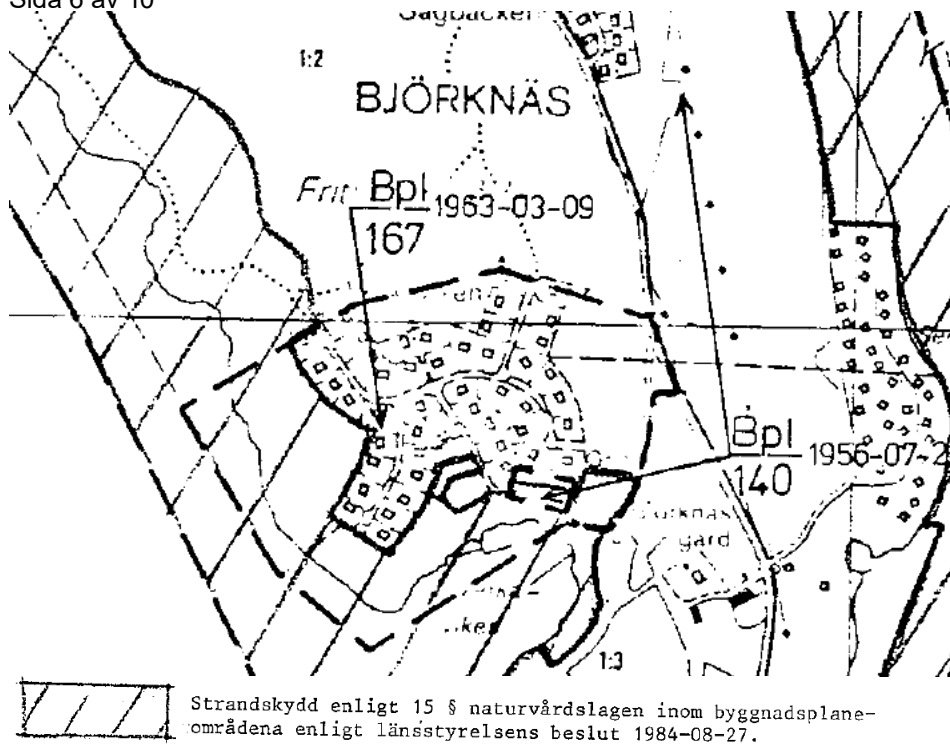
I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm 2050 (RUFS 2050) har planområdet pekats ut som befintlig bebyggelse och landsbygd samt grön kil. Kommunens geografiska läge har angivits som ett viktigt strategiskt stadsutvecklingsläge i Stockholms län. I en strukturbild över Mellansverige 2050 anses kommunen vara en ”övrig större ort i ett regionalt stråk” där bedömningen görs att det finns potential att växa utifrån prioriterade transportsystem och tillgänglighet med kollektivtrafik. Framöver förutsätts antalet arbetsplatser som nås inom 45 minuter med kollektivtrafik öka från 0- 300 000 till 300 001–500 000 i kommunen.

### Riksintresse

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

### Strandskydd

Bostadsområdet omfattas inte av strandskydd. Strandskydd i övriga planområdet gäller enligt karta i planbeskrivningen från 1984.



Strandskydd enligt del av karta i planbeskrivning från 1884, nr 8405.

## Kommunala planer och program

### Översiktsplan

Området är i Översiktsplanen från 2010 utpekade som ett prioriterat omvandlings-/förtättningsområde. I det avsnitt som behandlar del av 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

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

### Detaljplaneprogram

Ett planprogram för Ådöhalvön godkändes av kommunstyrelsen i april 2012. I planprogrammet behandlas Verkaviken 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 6302-F med dess ändring 8105. I byggnadsplanen från 1963 är planområdet utpekade som fritidsområde för sportstugor där minsta fastighetsstorlek anges till 800 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, Planbestämmelser. Dessa bestämmelser ska läsas tillsammans med gällande plan 6302-F. De bestämmelser som ändrades i 8105 finns upptagna i det nya dokumentet med bestämmelser, dessa ersätts därmed. För att förslaget ska vara tydligt nog har alla planbestämmelser samlats i ett dokument, som ersätter de tidigare dokumenten med planbestämmelser.



Gällande plan för området. Ett mindre område undantogs vid fastställandet, där gäller byggnadsplan 5601.

## Förutsättningar och planförslag

### Landskaps- och stadsbild

#### Nuläge

Verkaviken byggdes ut på 1960-talet som ett fritidshusområde med sammanlagt 47-fastigheter. Området är beläget på en höjd i söderslutning ned mot Mälaren och terrängen är lätt kuperad. Det har en trädgårdskaraktär med staket eller häck som gräns mot de grusade vägarna. Husen är i en våning och oregelbundet placerade på fastigheten med hänsyn till terrängen. Många har utnyttjat gällande byggrätt för huvudbyggnad om 60 kvm. Byggnaderna är nästan uteslutande trähus och flertalet av husen är utbyggda eller tillbyggda genom åren.

Vid Verkaviken finns en småbåtshamn och gemensamma ytor tillhörande Verkavikens Samfällighetsförening. Föreningen ansvarar även för vägarna inom området, dricksvatten samt parkmarksskötsel. [Inom planområdet finns också kommunalt dricksvatten som kommunen ansvarar för.](#)

#### Förslag

Förslaget till ändring av bestämmelser ger möjlighet till större huvudbyggnader. Skillnad bedöms inte ge någon ändring av karaktären på området då ett flertal av husen redan är större.

#### 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 bygglövsavdelning.

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 utnyttjat gällande byggrätt. I många fall har den även överskridits.

### Förslag

Bestämmelserna om största byggnadsarea, husets fotavtryck, föreslås ökas till 120 kvadratmeter. Den sammanlagda arean för komplementbyggnader föreslås ökas till 30 kvadratmeter. Högsta tillåtna byggnadshöjd är fortsatt 3,5 meter men en ändring föreslås så att vind får inredas. Källare får inte anordnas med hänsyn till risk och säkerhet. **Byggnad får uppföras med högst en våning men bestämmelsen har kompletterats med att utöver den får souterräng 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. På så sätt ges möjlighet att till exempel bygga ut badrum och toalett då vatten och avlopp dras in.**

## 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

Det finns tillgång till el- och tele- och bredbandsanslutning inom planområdet.



## 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. Om fler bosätter sig i området kan busshållplatserna behöva rustas upp med väderskydd för att ge bättre förutsättningar för resande med kollektivtrafik. För att få fler att resa kollektivt behövs tätare turer.

### 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 lekrområden 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*

Den part som initierar en flytt av ledning betalar kostnaden.

#### *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.

Tove Carlsson  
Enhetschef

Ulrica Flemström  
Planarkitekt

Cecilia Narström  
Planarkitekt