



Datum	Vår beteckning
2023-08-24	KS 21/0556

## Granskningsutlåtande 2

Förslag till ändring av byggnadsplan för del av fritidsområdet Björknäs (Verkaviken), nr 6302-F inklusive dess ändring Å8105 nr **Å6302**

Bro

Upplands-Bro kommun

### Innehållsförteckning

<b>Bakgrund till detaljplanarbetet</b> .....	2
<b>Planens syfte och huvuddrag</b> .....	2
<b>Hur samrådet har bedrivits</b> .....	2
<b>Hur granskningen har bedrivits</b> .....	2
<b>Inkomna synpunkter, lista</b> .....	2
<b>Inkomna synpunkter med kommentarer</b> .....	3
Statliga myndigheter.....	3
Kommunala nämnder .....	3
Övriga remissinstanser .....	5
Privatpersoner och övriga.....	5
<b>Resultat av granskningen</b> .....	6
<b>Underlagsmaterial</b> .....	7

### Bilaga 1 (Länsstyrelsens synpunkter på detaljplaneförslaget)

## Bakgrund till detaljplanearbetet

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 6302-F inklusive dess ändring Ä8105, nr Ä6302. Planen handläggs genom standardförfarande enligt PBL (2010:900) i lydelse efter 1 januari 2015.

## Planens 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.

Planändringen innebär en ökad byggrätt till 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 Björknäs.

## Hur samrådet har bedrivits

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutade den 14 april 2021 § 21 att sända ut förslag till ändring av byggnadsplan för, nr 6302, inklusive dess ändring Ä8105 (området Verkaviken) på samråd enligt reglerna för standardförfarande, Plan- och bygglagen (2010:900 i lydelse efter den 1 januari 2015).

Förslaget var under tiden den 25 oktober 2021 – den 22 november 2021 utsänt för samråd och skickades till berörda fastighetsägare samt myndigheter m.m. enligt remisslista. Under remisstiden var förslaget utställt i kommunhuset på i Kungsängens centrum samt i Brohuset i Bro centrum samt på kommunens webbplats ([www.upplands-bro.se/dpverkaviken](http://www.upplands-bro.se/dpverkaviken)).

Ett öppet hus hölls den 28 oktober mellan klockan 16:00-18:00.

## Hur granskningen har bedrivits

Kommunstyrelsen beslutade, genom delegation den 16 mars 2022, att sända ut förslag till ändring av byggnadsplan för, nr 6302, inklusive dess ändring Ä8105 (området Verkaviken) på granskning enligt reglerna för standardförfarande, Plan- och bygglagen (2010:900 i lydelse efter den 1 januari 2015).

Förslaget var under tiden den 9 april – den 25 april utsänt för granskning och skickades till berörda fastighetsägare samt myndigheter m.m. enligt remisslista.

Efter granskning 1 upprättades ett granskningsutlåtande där yttranden som framförts under granskningstiden redovisas. Efter en ändring av planförslaget som bedömdes som betydande har planförslaget varit ute på ytterligare ett granskningstillfälle. Delegationsbeslut om att sända ut förslaget på granskning 2 togs den nionde juni 2022. Granskningstillfälle 2 pågick under perioden 20 juni – 22 juli.

Under remisstiden var detaljplaneförslaget utställt i kommunhuset på i Kungsängens centrum samt i Brohuset i Bro. Det fanns även utlagt på kommunens webbplats ([www.upplands-bro.se/dpverkaviken](http://www.upplands-bro.se/dpverkaviken)). Granskningen annonserades i Mitt i Upplands-Bro.

## Inkomna synpunkter, lista

Med anledning av förslaget till detaljplan har nio synpunkter inkommit till kommunen. Skrivelserna är numrerade i följande ordning:

## Statliga myndigheter

1	Länsstyrelsen i Stockholms län	inkom 2022-06-24
2	Lantmäteriet	inkom 2022-07-21
3	Trafikverket	inkom 2022-06-30
4	Skogsstyrelsen	inkom 2022-06-29

## Kommunala nämnder

5	Tekniska nämnden	inkom 2022-06-25
---	------------------	------------------

## Övriga remissinstanser

6	Svenska kraftnät	inkom 2022-07-05
7	E.ON Energiinfrastruktur AB	inkom 2022-06-20

## Privatpersoner och övriga

8	Verkaviken samfällighetsförening	inkom 2022-07-14
9	Privatperson 1	inkom 2022-07-08

## Inkomna synpunkter med kommentarer

I det följande kommenteras synpunkter på förslag ändring av byggnadsplan för del av fritidsområdet Björknäs (Verkaviken), nr 6302-F inklusive dess ändring Ä8105, nr Ä6302. Synpunkter som inte innebär särskilda överväganden med avseende på planens utformning eller innehåll, kommenteras inte i sak. Synpunkterna redovisas kortfattat utan inbördes rangordning. För den fullständiga lydelsen av respektive synpunkt hänvisas till de ursprungliga synpunkter som kan erhållas från kommunen. I omedelbar anslutning till inkomna synpunkter redovisas kommunens kommentarer.

## Statliga myndigheter

### **1 Länsstyrelsen i Stockholms län inkom 2022-06-24**

1.1 Länsstyrelsen har inget att erinra.

#### ***Kommentar***

1.1 *Kommunen noterar detta.*

### **2 Lantmäteriet inkom 2022-07-21**

2.1 Lantmäteriets synpunkter från granskning 1 har bemötts på ett föredömligt sätt och utöver det har Lantmäteriet ingen synpunkt.

#### ***Kommentar***

2.1 *Kommunen tackar för Lantmäteriets kommentar.*

### **3 Trafikverket inkom 2022-06-30**

3.1 Det är kommunen som är väghållare för väg 903 samt ansvariga för samtliga åtgärder som framöver behöver göras på vägen. Trafikverket har därmed inget att erinra.

#### ***Kommentar***

3.1 *Kommunen antecknar detta.*

### **4 Skogsstyrelsen inkom 2022-06-29**

- 4.1 I förslaget beskrivs områden med visst naturvärde som bör beaktas i planeringsprocessen. De utgör viktiga underlag i en alltmer exploaterad miljö och kan utgöra spridningskorridorer till bland annat insekter och fåglar i området. I övrigt har Skogsstyrelsen inga synpunkter.

#### **Kommentar**

- 4.1 *Planändringen berör inte något område med visst naturvärde. I program för Ådöhalvön finns dock sådana områden beskrivna.*

### Kommunala nämnder

#### **5 Tekniska nämnden inkom 2022-06-25**

- 5.1 Tekniska nämnden ställer sig i stort positiv till förslaget till byggnadsplan men har ett antal synpunkter.
- 5.2 Området Verkaviken är sedan våren 2019 inom kommunens verksamhetsområde för de allmänna vattentjänsterna, vatten och spillvatten. Nuvarande Va-anläggning är dimensionerad för nuvarande antal fastigheter. Sker förändringar i antal fastigheter inom Verkaviken behöver nuvarande Va-anläggningens kapacitet utredas och det eventuella behovet av förändringar på Va-anläggningen blir en tillkommande kostnad för VA-kollektivet.
- 5.3 I planbeskrivningen under rubriken förutsättningar och planförslag, nuläge kan det vara lämpligt att förtydliga att samfällighetsföreningen ansvarar för föreningens enskilda dricksvatten, dvs inte det kommunala dricksvattnet som numera också finns i området. Menar Tekniska Nämnden.
- 5.4 I planbeskrivningen under rubriken Miljökonsekvenser, ”planändringen är en konsekvens av att kommunen bygger ut vatten och avlopp till området”. Bakgrunden till planändringen finns redan beskrivet i planbeskrivningen under rubriken bakgrund och utbyggnaden av kommunalt VA omnämns inte där utan att ett avslag gällande bygg- och rivningslov gav påföljden om uppdraget om en planändring.
- 5.5 I planbeskrivningen under rubriken planuppdrag samt i Samrådsredogörelsen del 2 under rubriken bakgrund till detaljplanarbetet står det att Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskottet (KS SBU) gav den 16 september 2020, §43, 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. Paragraf bör ändras så det stämmer med upprättat protokoll från ovan nämnt utskott.
- 5.6 Samrådsredogörelse del 2, kommentar 1.2. Om lämpligt bör även planbeskrivningar liknande planbestämmelser samlas i ett dokument för att underlätta och tydliggöra vad som ska gälla efter en eventuell planändring.
- 5.7 Området är idag utanför verksamhetsområdet för kommunal dagvattenhantering. I och med förslaget om att utöka byggrätten från 60 kvm till 120 kvm för huvudbyggnad och från 20 kvm till 30 kvm för komplementbyggnader kan andelen hårdgjord yta öka inom området och eventuellt påverka dagvattenhanteringen. Saknar information om hur dagvatten ska omhändertas.

#### **Kommentar**

- 5.1 *Plan-och exploateringsenheten antecknar detta.*
- 5.2 *Planändringen förändrar inte antalet fastigheter. Inga nya fastigheter tillkommer.*
- 5.3 *Planbeskrivningen under rubriken planförslag nuläge texten: ”Föreningen ansvarar även för vägarna inom området, dricksvatten samt parkmarksskötsel. planbeskrivningen” kompletteras med texten: ”Det finns också kommunalt dricksvatten som kommunen ansvarar för.”*

- 5.4 *Plan-och exploateringsenheten noterar Tekniska nämndens synpunkt.*
- 5.5 *Paragrafen ändras så att den överensstämmer med upprättat protokoll från Samhällsbyggnadsutskottet.*
- 5.6 *Planbeskrivningen har som syfte att beskriva planändringen. De tidigare planbeskrivningarna beskriver de ställningstaganden som togs vid tidpunkterna för de besluten, att slå ihop dem riskerar att bli otydligt. För bestämmelser som infördes i ursprungsplanen behöver den äldre planbeskrivningen läsas. Nya planbestämmelser beskrivs i den nya planbeskrivningen.*
- 5.7 *Planändringen innebär ingen förändring jämfört med gällande plan vad gäller dagvattenhantering. Lokalt omhändertagande av dagvatten gäller.*

## Övriga remissinstanser

### 6 Svenska kraftnät inkom 2022-07-05

- 6.1 Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna och har inga synpunkter. De har i nuläget inga anläggningar eller planerade anläggningar i området.

#### **Kommentar**

- 6.1 *Kommunen noterar detta.*

### 7 E.ON Energiinfrastruktur AB inkom 2022-06-20

- 7.1 E.ON Energiinfrastruktur AB (fd E.ON Värme Sverige AB) har idag ingen befintlig fjärrvärme i närheten av aktuella fastigheter. E.ON bistår gärna med andra energilösningar vid behov.

#### **Kommentar**

- 7.1 *Kommunen antecknar detta.*

## Privatpersoner och övriga

### 8 Verkaviken samfällighetsförening inkom 2022-07-14

- 8.1 Föreningen har läst igenom förslaget och reagerar på det tillägg kommunen gjort kring anordnande av källare. Föreningen undrar vad som föranlett kommunen att göra det nya tillägget i Granskning 2 som lyder "Av hänsyn till risk och säkerhet får inte källare anordnas. "Vad innebär den formuleringen? Vilken risk är det som åsyftas? Finns det rasrisk i området? Hur är det i övrigt i kommunen? Får man bygga källare eller är det "risk" även i andra områden? Många av de hus som byggts i Verkaviken är byggda på berg. Med anledning av det har vi svårt att förstå formuleringen och skulle vilja be kommunen förtydliga och förklara den ytterligare.

#### **Kommentar**

- 8.1 *Kommunen har enligt plan- och bygglagen en skyldighet att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse och bebyggelsens utformning. Plan- och bygglagen kapitel 2 § 5. Planförslaget har ändrats så att suterräng tillåts. Ett geotekniskt utlåtande har tagits fram som underlag för förslaget.*

*Om källare uppförs kan det medföra förändringar för närområdet, till exempel gällande vattenmagasin, grundvattennivåer och radon. Det kan till exempel innebära permanent sänkning av grundvattennivåer vilket kan orsaka sättningar på fastigheter i området För att en detaljplan ska kunna tillåta källare behöver det utredas att det kan utföras utan risk. Därför har kommunen tagit fram ett geotekniskt utlåtande som underlag till förslaget.*

*Varje område har olika förutsättningar därför måste kommunen visa att området är lämpligt för den bebyggelse som föreslås i en detaljplan.*

*Enligt de underlag som kommunen har finns ingen risk för ras i området.*

## 9 Privatperson 1 inkom 2022-07-08

- 9.1 Bestriker Granskning 2 Genomförandet skall genomföras med uppdatering av detaljplan enligt Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 210414. Motiv: Det kommer nu motiv som att kommun ”måste” göra olika arbeten. Dessa krav tillgodosågs inte som ”måsten” krav när kommunen genomförde omfattande arbeten 2018 och 2019. De risker som kommunen då tog utan riskanalys är större risk för fastighetsägare begär skadestånd än enskild fastighetsägares i framtiden skall begära skadestånd i samband med byggnation. Enskild fastighetsägare: byggherre har alltid egen skyldighet att försäkra att byggnationen blir rätt utförd.
- 9.2 I aktuellt område är det i enkelt/ kostnadseffektivt med avseende på den branta topografin att bygga suterränghus. Det räknas då som en våning enligt 1,5 meters regeln alternativt våning minus 1 eller källare. Det blir både snyggare och mer praktiskt än att huset står på pelare i slutningen. Det eventuella sprängningar är av mycket liten omfattning och genomförs enligt gällande regelverk. Det kontinuerliga sprängning som genomfördes 2018 - 19 är av mycket stor omfattning. Det är lika lite måste nu som då. Begär härmed att detaljplanen antas snarast enligt ursprungligt beslut.

### **Kommentar**

- 9.1 *Kommunen har enligt plan- och bygglagen en skyldighet att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse och bebyggelsens utformning. Plan- och bygglagen kapitel 2 § 5.*
- 9.2 *Planförslaget har ändrats så att suterräng tillåts. Ett geotekniskt utlåtande har tagits fram som underlag för förslaget.*

## **Resultat av granskning 2**

### *Ändringar i planförslaget*

Följande revideringar har gjorts i detaljplaneförslaget efter granskning 2.

- Beslut om uppdrag att ta fram förslag på planändring. Paragrafen ändras till §42 i planbeskrivningen och granskningsutlåtandet så att den överensstämmer med upprättat protokoll från Samhällsbyggnadsutskottet.
- Planbeskrivningen kompletteras under rubriken Nuläge med texten: ”Det finns också kommunalt dricksvatten som kommunen ansvarar för.”
- Planbestämmelserna har kompletterats med att suterräng tillåts och utförandebestämmelser för anordnande av suterräng.
- Geotekniskt utlåtande har tagits fram och sammanfattas under geoteknik, hydrologi och radon i planbeskrivningen.
- Tekniska frågor har lagts till i planbeskrivningen.

Utöver ovan nämnda revideringar har mindre redaktionella ändringar tillkommit. 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.

## Underlagsmaterial

- Kopior av inkomna synpunkter under granskning 2.
- Granskningutlåtande 1, daterad 2022-06-15
- Kopior av inkomna synpunkter under granskning 1.
- Samrådsredogörelse, daterad 2022-03-30
- Kopior av inkomna synpunkter under samrådet

Materialen går att beställa från kommunens Plan- och exploateringsenheten.

Upprättad 2023-08-24 av

Plan- och exploateringsenheten

Tove Carlsson

Enhetschef

Cecilia Narström

Planarkitekt

**From:** Palmér Lisa <lisa.palmer@lansstyrelsen.se>  
**Sent:** den 22 juni 2022 17:35  
**To:** kommunstyrelsen  
**Subject:** KS 21/0556

**Granskning 2 förslag till ändring av byggnadsplan för del av Björknäs, (Verkaviken), Bro Nr 6302 inklusive dess ändring Ä8105**

Hej,

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för granskning. Detaljplanen syftar till att är att möjliggöra uppförande av sportstugor och syftet med planändringarna är att utöka befintlig byggrätt för huvudbyggnad och för komplementbyggnader i hela planområdet. Kommunen har skickat ut detaljplanen på en andra granskning. Detta eftersom planen ändrats så att inte källare får ordnas.

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsens dnr: 33762-2022

Vänligen

**Lisa Palmér**

Enheten för bostäder och fysisk planering

Länsstyrelsen i Stockholms län, Box 22067, 104 22 Stockholm

Besök: Regeringsgatan 66

Telefon: 010-223 16 98

[www.lansstyrelsen.se/stockholm](http://www.lansstyrelsen.se/stockholm)

[Så hanterar vi dina personuppgifter](#)



**Länsstyrelsen  
Stockholm**