



Datum	Vår beteckning
2023-08-30	KS 21/0555

Granskningsutlåtande 2

Förslag till ändring av byggnadsplan för fritidsområdet Björknäs
(Sågbacken), nr 5601-F inklusive dess ändring Ä8104

nr Ä5601

Bro

Upplands-Bro kommun

Innehållsförteckning

Bakgrund till detaljplanarbetet.....	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Hur granskningen har bedrivits	2
Inkomna synpunkter, lista.....	2
Inkomna synpunkter med kommentarer	3
Statliga myndigheter.....	3
Fastighetsägare	4
Övriga remissinstanser	5
Kommunala nämnder	5
Resultat av granskning.	7
Underlagsmaterial.....	7

Bilaga 1 (Länsstyrelsens synpunkter på detaljplaneförslaget)

Bakgrund till detaljplanarbetet

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott (KS SBU) gav den 14 september 2020 § 43 samhällsbyggnadschefen i uppdrag att ta fram förslag till ändring av byggnadsplan för fritidsområdet Björknäs (Sågbacken), nr 5601-F inklusive dess ändring Ä8104, nr Ä5601. Planen handläggs genom standardförfarande enligt PBL (2010:900 i lydelse efter den 1 januari 2015).

Planens 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 detta område som berörs av detaljplaneändringen. Syftet med detaljplaneändringen är att utöka befintlig byggrätt för huvudbyggnad och för kompletterande uthus. Målet är att följa upp intentionerna i planprogrammet för Ådöhalvön godkänt 2012.

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

Hur granskningen har bedrivits

Enligt delegationsbeslut, 1 mars 2022, sändes förslag till ändring av byggnadsplan för del av Björknäs (Sågbacken), Bro Nr 5601 inklusive dess ändring Ä8104, ut på granskning enligt regler för standardförfarande, plan- och bygglagen (2010:900 i lydelse efter den 1 januari 2015).

Detaljplaneförslaget var under tiden 9 april – 25 april 2022 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. Granskningstillfälle 2 var 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/sagbacken.) Granskningen annonserades i Mitt i Upplands-Bro.

Inkomna synpunkter, lista

Med anledning av förslaget till detaljplan har 8 yttranden inkommit till kommunen. Av dessa inkom 2 synpunkter efter granskningsperiodens slut. Sena synpunkter behandlas på samma sätt som de synpunkter som inkommit under remisstiden.

Skrivelserna är numrerade i följande ordning:

Statliga myndigheter

1	Länsstyrelsen i Stockholms län	inkom 2022-06-22
2	Skogsstyrelsen	inkom 2022-06-29
3	Trafikverket	inkom 2022-08-23
4	Lantmäteriet	inkom 2022-08-25

Fastighetsägare

- | | | |
|---|----------------|------------------|
| 5 | Privatperson 1 | inkom 2022-07-20 |
| 6 | Privatperson 2 | inkom 2022-07-21 |

Övriga remissinstanser

- | | | |
|---|----------------------------|------------------|
| 7 | E.ON Energidistribution AB | inkom 2022-06-22 |
|---|----------------------------|------------------|

Kommunala nämnder

- | | | |
|---|------------------|------------------|
| 8 | Tekniska nämnden | inkom 2022-06-27 |
|---|------------------|------------------|

Inkomna synpunkter med kommentarer

I det följande kommenteras synpunkter på förslag till detaljplan för Förslag till ändring av byggnadsplan för fritidsområdet Björknäs (Sågbacken), nr 5601-F inklusive dess ändring Ä8104 nr Ä5601. 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 2022-06-22

- 1.1 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.

Kommentar

- 1.1 *Kommunen noterar informationen.*

2 Skogsstyrelsen inkom 2022-06-29

- 2.1 Skogsstyrelsen är tillsynsmyndighet, enligt skogsvårdslagen och delar av miljöbalken, gällande skogliga åtgärder på skogsmark (mark som lyder under skogsvårdslagen). Vidare ingår bland Skogsstyrelsens uppgifter att medverka i frågor om samhällsplanering för en hållbar utveckling och hushållning med naturresurser.

Vi har inga ytterligare synpunkter än de vi noterat i vårt förra yttrande.

Kommentar

- 2.1 *Kommunen noterar informationen.*

3 Trafikverket inkom 2022-08-23

- 3.1 Trafikverket har tidigare varit väghållare för väg 903. Sedan 10 november 2021 finns laga kraft vunnet beslut om att Upplands-Bro kommun övertagit väghållarskapet. Det betyder att det är kommunen som är väghållare för väg 903 samt ansvariga för samtliga åtgärder som framöver behöver göras på vägen. Trafikverket har därmed inga synpunkter på förslaget.

Kommentar

- 3.1 *Kommunen noterar synpunkten. Det stämmer att kommunen numera har rådighet över väg 903 vilket innebär ansvar för både skötsel och underhåll av vägen.*

4 Lantmäteriet**inkom 2022-08-25****4.1 BESTÄMMELSER RELATERADE TILL TOMT ELLER FASTIGHET**

Flera huvud- och komplementbyggnader i planområdet ligger utanför sina fastighetsgränser. Det innebär att tomtplatser och fastigheter inte sammanfaller. I planförslaget har planbestämmelser och planbeskrivning relaterats både till begreppet tomt och begreppet fastighet. Eftersom flera tomter i området inte sammanfaller med endast en fastighet blir det ottydligt hur planbestämmelserna och planbeskrivningen ska tolkas.

Lantmäteriet vill påminna om att begreppet tomt enligt PBL är "ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål" (definitionen i 1 kap. 4 § PBL). Begreppet tomt har inte någon betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp. En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt vara uppdelad i flera fastigheter. Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går. Begreppet fastighet är därför ofta att föredra i planbestämmelser. Se gärna en film från Boverket ang. begreppen tomt och fastighet.

4.2 NUMRERING AV ÄNDRADE PLANBESTÄMMELSER

Vid paragrafnumreringen av de ändrade planbestämmelserna har bestämmelsen "Fastighets/Tomtplats storlek" getts både paragraf nummer 4 och nummer 5. Bestämmelsen "Bebyggande av fastighet/tomtplats" getts både paragraf nummer 5 och nummer 6.

Kommentar

- 4.1 *I enlighet med Boverkets rekommendationer ska begreppet tomt undvikas vid planläggning av ett område. Planärendets planbestämmelser och planbeskrivning har därför uppdaterats och begreppet tomt har bytts ut till fastighet. Lantmäteriets kartmaterial redovisar att det inom vissa av fastigheterna för området Sågbacken finns byggnader som placerats över angränsande fastighetsgräns. Det är dock inte en fråga som hanteras inom ramen för detta planarbete utan en fråga för den enskilde fastighetsägaren att hantera i samband med bygglov eller tillsyn.*
- 4.2 *Kommunen noterar informationen och uppdaterar planbestämmelserna med rätt paragraf.*

Fastighetsägare**5 Privatperson 1****inkom 2022-07-20**

- 5.1 Inledningsvis är jag positiv till ändringen av byggnadsplanen, så som den redovisats i tidigare granskning.
- 5.2 Jag är däremot starkt kritisk till bestämmelsen om att källare inte får anordnas.
- Jag är Geotekniker och har god kunskap om området. Något giltigt geotekniskt eller konstruktivt skäl finns inte för bestämmelsen.
- Det finns inga byggnadstekniska skäl, som dåliga markförhållanden eller höga grundvattenförhållande.
- Hänvisning till risk och säkerhet kan ej styrkas. Finns ej något högkänsligt lerområde inom sågbacken.
- 5.3 Flera fastigheter har redan källare vilket skulle innebära att dom blir (förblir) planstridiga och därför inte kan få bygglov, och utnyttja den utökade byggrätten.

Det har inte heller i tidigare samråd eller granskning, framförts några yttranden som stöder denna bestämmelse.

5.4 Planbestämmelsen är inte förenlig med syftet för planändringen.

Motsäger mig helt att kommunen vill reglera källare får ej anordnas, då det strider mot PBL.

I PBL står det tydligt att källare och vind ej får regleras och är ett avsteg från svensk bygglag.

Kommentar

5.1 *Kommunen noterar detta.*

5.2 *I en detaljplan ska kommunen pröva markens lämplighet för bebyggelse. Plan och bygglagen ger genom detaljplanen möjlighet att på olika sätt reglera mark- och vattenanvändningen i det ingår även att hantera hälso- och säkerhetsfrågor. Det innebär att kommunen inte får anta en detaljplan där frågor kring risker inte är tillräckligt utredda för det som planen tillåter.*

Kommunen har tagit fram ett geotekniskt utlåtande och gjort mätningar av grundvattennivåer i området. Grundvattennivåerna är höga och det finns risk för permanenta sänkningar av grundvattennivåer om källare tillåts.

5.3 *Om bebyggelse inom planområdet som tidigare uppförts är planstridig och fastighetsägaren har ett önskemål om att utöka sin byggrätt behöver det göras med hänsyn till gällande planbestämmelser.*

5.4 *Planbestämmelser som reglerar byggnadens utformning med hänvisning till vind och källare gör det bland annat med stöd i Plan- och bygglagen kap 4, 11§ Bebyggandets omfattning och byggnaders omfattning och användning, första stycket; bebyggandets omfattning över och under markytan. Det innebär att kommunen får reglera källare och vind. Bestämmelser om att källare inte får finnas finns även med i Boverkets planbestämmelsekatalog. Detta innebär att Boverket tolkat PBL som att det finns stöd för att förbjuda källare.*

6 Privatperson 2

inkom 2022-07-21

6.1 Jag är emot förslaget att källare ej får anordnas

Kommentar

6.1 *Kommunen noterar synpunkten.*

Övriga remissinstanser

7 E.ON Energidistribution AB

inkom 2022-06-22

7.1 E.ON Energidistribution AB har studerat dom inkomna handlingarna och har inget att erinra

Kommentar

7.1 *Kommunen noterar informationen.*

Kommunala nämnder

8 Tekniska nämnden

inkom 2022-06-27

Vatten och avlopp

8.1 *Aktuellt fritidshusområde Sågbacken är sedan hösten 2020 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 Sågbacken behöver nuvarande Va-anläggningens kapacitet utredas och det*

eventuella behovet av förändringar på Va-anläggningen blir en tillkommande kostnad för VA-kollektivet.

Dagvatten

- 8.2 Området är idag utanför verksamhetsområdet för kommunal dagvattenhantering. I och med förslaget om att utöka byggrätten från 60 kvm till 100 kvm kan andelen hårdgjord yta öka inom området och eventuellt påverka dagvattenhanteringen. Saknar information om hur dagvatten ska omhändertas.

Övrigt

- 8.3 Planbeskrivningen bör förtydligas om den endast avser fastigheterna inom Sågbackenområdet eller hela detaljplaneområdet (5601-F).
- 8.4 I planbeskrivningen under rubriken Detaljplaneprogram, I planprogrammet behandlas Verkaviken som en del av centrala Ådöhalvön. Vänligen utveckla om hur det påverkar planbeskrivningen för Sågbacken alt för hela detaljplaneområdet (5601-F).
- 8.5 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 om bygg- och rivningslov skulle ge påföljden om uppdraget om en planändring.
- 8.6 I planbeskrivningen under rubriken planuppdrag står det att Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskottet (KS SBU) gav den 14 september 2020, §43, samhällsbyggnadschefen i uppdrag att ta fram förslag till ändring av byggnadsplan för del av Björknäs fritidsområde 5601-F inklusive dess ändring Ä8104, nr Ä5601 genom standardförfarande. Datum och paragraf bör ändras så det stämmer med upprättat protokoll från ovan nämnt utskott.
- 8.7 I tidigare planbeskrivning för hela området omnämns att ”Sportstugeområdet har endast erhållit två utsläpp till den stora vägen”. En del fastigheter inom Sågbacken som angränsar till Ådövägen har idag egna utfarter till den stora vägen, det bör förtydligas om vad som ska gälla framöver om utfarter samt vad som är förenligt med gällande detaljplan eller ej.
- 8.8 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.

Kommentar

- 8.1 *Ändringen av planbestämmelserna medger ej tillkomst av fler fastigheter inom planområdet.*
- 8.2 *Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske. Det är fastighetsägarens ansvar vid en utbyggnad av befintlig byggrätt att redogöra för lämplig dagvattenhantering.*
- 8.3 *Under rubriken Plandata i planbeskrivningen tydliggörs vilka områden inom planområdet som berörs av ändringen. Det finns även en karta på nästkommande sida där området är markerat i rött.*
- 8.4 *Planbeskrivningen uppdateras med ny formulering för stycket. Sågbacken behandlas som del av norra Ådöhalvön i planprogrammet.*
- 8.5 *Planbeskrivningen uppdateras med ny formulering för stycket.*
- 8.6 *Planbeskrivningen uppdateras med korrekt datum och paragraf i enlighet med protokoll upprättat av Samhällsbyggnadsutskottet.*

- 8.7 *Området mellan bostadsfastigheterna och vägen är planlagd som parkmark i gällande plan. Det är inte tillåtet att anlägga utfart över parkmark. Det är en planbestämmelse som kommer att fortsätta gälla även i fortsättningen.*
- 8.8 *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 beskriv i den nya planbeskrivningen.*

Resultat av granskning.

Ändringar i planförslaget

Följande revideringar har gjorts i detaljplaneförslaget efter granskning 2:

- 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.
- Plankartan uppdateras med ändring av prickmarken som redovisats i planbeskrivningen under granskningen.

Utöver ovan nämnda revideringar har mindre redaktionella ändringar tillkommit.

Samhällsbyggnadskontoret 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.
- Granskningsrutlåtande 1, daterad 2022-05-05
- Kopior av inkomna synpunkter under granskning.
- Samrådsredogörelse, daterad 2022-01-12
- Kopior av inkomna synpunkter under samrådet

Materialet går att beställa från kommunen.

Upprättad 2023-08-30 av

Plan- och Exploateringsenheten

Tove Carlsson

Enhetschef

Julia von Hofsten

Planarkitekt

Cecilia Narström

Planarkitekt

From: Palmér Lisa <lisa.palmer@lansstyrelsen.se>
Sent: den 22 juni 2022 17:51
To: kommunstyrelsen
Subject: KS 21/0555

Förslag till ändring av byggnadsplan för del av Björknäs, (området Sågbacken), Bro Nr 5601 inklusive dess ändring Ä8104

Hej,

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för granskning. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för uppförandet av en småskalig bebyggelse i form av sportstugor. Kommunen har skickat ut förslaget på granskning 2 eftersom planbestämmelsen *källare får icke anordnas* återinförts. Kommunen har även bedömt att de två fastigheterna norr om Sågbacken, Stora- och Lilla Granskog bör inkluderas i ändringen av planbestämmelserna och att den undantagsbestämmelsen som idag omfattar de båda fastigheterna bör utgå.

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: 402-34686-2022

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

[Så hanterar vi dina personuppgifter](#)



Länsstyrelsen
Stockholm