

| Datum      | Vår beteckning |
|------------|----------------|
| 2022-01-12 | KS 21/0555     |

## Samrådsredogörelse del 2

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

nr Ä5601

Bro

Upplands-Bro kommun

### Innehållsförteckning

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Bakgrund till detaljplanarbetet.....</b>     | <b>2</b>  |
| <b>Planändringens syfte och huvuddrag .....</b> | <b>2</b>  |
| <b>Hur samrådet har bedrivits.....</b>          | <b>2</b>  |
| <b>Inkomna synpunkter, lista.....</b>           | <b>3</b>  |
| <b>Inkomna synpunkter med kommentarer .....</b> | <b>3</b>  |
| Statliga myndigheter.....                       | 3         |
| Kommunala nämnder .....                         | 7         |
| Övriga remissinstanser .....                    | 8         |
| Fastighetsägare .....                           | 8         |
| <b>Resultat av samrådet.....</b>                | <b>9</b>  |
| <b>Underlagsmaterial.....</b>                   | <b>10</b> |

### Bilaga 1 (Länsstyrelsens synpunkter på detaljplaneförslaget)

## Bakgrund till detaljplanearbetet

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 Å8104, nr Å5601. Planen handläggs genom standardförfarande enligt PBL (2010:900 i lydelse efter den 1 januari 2015).

## 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 till 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.

## Hur samrådet har bedrivits

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutade den 14 april 2021 § 22 att sända ut förslag till ändring av byggnadsplan för fritidsområdet Björknäs (Sågbacken), nr 5601-F inklusive dess ändring Å8104, nr Å5601 på samråd enligt reglerna för standardförfarande.

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

Öppet hus hölls den 28 oktober 2021 klockan 16:00-18:00.

## Inkomna synpunkter, lista

Med anledning av förslaget till detaljplan har 11 synpunkter inkommit till kommunen.

Skrivelserna är numrerade i följande ordning:

### Statliga myndigheter

|   |                                |                  |
|---|--------------------------------|------------------|
| 1 | Länsstyrelsen i Stockholms län | inkom 2021-11-17 |
| 2 | Lantmäteriet                   | inkom 2021-11-12 |
| 3 | Svenska kraftnät               | inkom 2021-11-18 |
| 4 | Trafikverket Region Stockholm  | inkom 2021-11-22 |

### Övriga remissinstanser

|    |                                      |                  |
|----|--------------------------------------|------------------|
| 5  | Vattenfall Eldistribution AB         | inkom 2021-10-25 |
| 6  | E.ON Energidistribution AB           | inkom 2021-10-27 |
| 7  | E.ON Energiinfrastruktur AB          | inkom 2021-11-15 |
| 8  | Region Stockholm Trafikförvaltningen | inkom 2021-11-18 |
| 9  | Skanova                              | inkom 2021-11-23 |
| 10 | Käppalaförbundet                     | inkom 2021-11-18 |

### Kommunala nämnder

|    |                            |                  |
|----|----------------------------|------------------|
| 11 | Kultur- och fritidsnämnden | inkom 2022-01-25 |
|----|----------------------------|------------------|

### Fastighetsägare

|    |   |                  |
|----|---|------------------|
| 12 | Fastighetsägare 1 och fastighetsägare 2 | inkom 2021-11-14 |
|----|---|------------------|

## Inkomna synpunkter med kommentarer

I det följande kommenteras synpunkter på 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 synpunkterna som kan erhållas från kommunen. I omedelbar anslutning till inkomna synpunkter redovisas samhällsutvecklingsprojekts kommentarer.

### Statliga myndigheter

#### 1 Länsstyrelsen i Stockholms län inkom 2021-11-17

- 1.1 Länsstyrelsen har inga synpunkter på förslaget.
- 1.2 En lång rad beslut om ändring av en plan kan leda till att plansituationen blir svår genomtränglig och överskådlig. Risken för missförstånd och förbiseenden får inte underskattas. Det finns därför anledning till viss försiktighet när det gäller att ändra planer. Tydlighetskravet kan därför leda till att det vid behov av ytterligare ändringar bör övervägas att i stället ersätta planen genom att anta en ny. Då även en ändring av byggnadsplan för fritidsområdet Björknäs, nr 5601-F inklusive dess ändring Ä8104, har inkommit till Länsstyrelsen och dessa tillsammans utgör ett större geografiskt område, med mycket naturmark och kvartersmark, kan flertalet ändringar som dessa göra det svåröverskådligt vad gäller påverkan på allmänna intressen i förlängningen. Exempelvis vad utökade byggrätter kan få för påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten utifrån ett recipientperspektiv.

- 1.3 Byggnadsplanerna är också från 1963 och 1956, vilket Länsstyrelsen anser talar för att ett framtagande av en ny detaljplan är att föredra.

#### **Kommentar**

- 1.1 Kommunen noterar detta.
- 1.2 Kommunen tackar för upplysningen, men vill förtydliga att den föreslagna ändringen av byggnadsplanen för fritidsområdet Björknäs innebär att existerande område utvecklas och att inget nytt område tas i bruk. För att förslaget ska vara tydligt nog har alla planbestämmelser samlats i ett dokument, som ersätter de tidigare dokumenten med planbestämmelser.
- 1.3 Synpunkten noteras.

## **2 Lantmäteriet inkom 2021-11-12**

- 2.1 Ur syftet: "Planändringen innebär en ökad byggrätt på 120 kvadratmeter för huvudbyggnad och 30 kvadratmeter för uthuskomplementbyggnad inom hela planområdet." Formuleringen skapar otydlighet kring huruvida byggrätten ska bli totalt 100 respektive 20 kvm efter ÄDP eller om ändringen möjliggör en ökning av byggrätten med 100 respektive 20 kvm utöver befintlig byggrätt, dvs  $60 + 100 = 160$  kvm.
- 2.2 Det står att komplementbyggnaders byggnadsarea ska öka till 20 kvm, men den är redan 20 kvm enligt den gällande planen. Den enda skillnaden i ändringen är huruvida komplementbyggnaden får inredas.
- 2.3 På ett ställe används ordet sammanlagt i relation till komplementbyggnadernas byggnadsarea. Då det inte används på fler ställen blir det otydligt huruvida 20 kvm avser varje komplementbyggnad eller alla komplementbyggnader på en fastighet sammantaget.
- 2.4 I planbestämmelserna används begreppet komplementbyggnad. I planbeskrivningen förekommer begreppet "uthus komplement byggnad" på ett ställe. Förekomsten av båda varianterna av begreppet skapar otydlighet kring innebörden. Boverket använder uteslutande begreppet komplementbyggnad.
- 2.5 Förändringar i byggrätten är delvis redovisade under flera olika rubriker i planbeskrivningen. Planens konsekvenser för fastighetsägare, rättighetshavare och andra berörda blir därför svårtydda.
- 2.6 Lantmäteriet noterar att det finns fastigheter som inte uppfyller de föreslagna planbestämmelserna. Minst en fastighet understiger minsta tillåtna fastighetsstorlek. Det behöver förtydligas om det kan påverka möjligheterna att få beviljat bygglov.
- 2.7 I planförslaget har planbestämmelser och planbeskrivning relaterats både till begreppet tomt och begreppet fastighet. Eftersom vissa tomter i området inte sammanfaller med endast en fastighet blir det otydligt 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.

**Kommentar**

- 2.1 Kommunens enhet för samhällsutvecklingsprojekt förtydligar detta genom att de utökade byggrätterna blir totalt 100 kvm (huvudbyggnad) respektive 20 kvm (komplementbyggnad) efter ändringar i detaljplanen. I dokumentet "Planbestämmelser" regleras detta i bestämmelserna:
- 2 Mom På tomtplats som omfattar med B betecknat område får huvudbyggnadsbyggnadsarea (BYA) inte vara större än 100 kvadratmeter.
  - 3 Mom På tomtplats som omfattar med B betecknat område får en komplementbyggnad uppföras. Komplementbyggnadens bruttoarea får inte vara större än 20 kvadratmeter."
- 2.2 Det stämmer att komplementbyggnadens byggnadsarea redan är 20 kvm i gällande plan.
- 2.3 Kommunen beaktar synpunkten och åtgärdar detta.
- 2.4 Synpunkten beaktas och åtgärdas genom att kommunen endast kommer att använda formuleringen "komplementbyggnad".
- 2.5 Kommunens noterar detta.
- 2.6 Enligt kommunens sökning i fastighetskartan är samtliga fastigheter inom Sågbacken över 500 kvm.
- 2.7 Kommunen har förtydligat detta i planbeskrivningen samt planbestämmelserna.

**3 Svenska kraftnät inkom 2021-11-18**

- 3.1 Svenska kraftnät har inga anläggningar, planer eller intressen som berörs av rubricerad remiss och har därför inga synpunkter i ärendet.

**Kommentar**

- 3.1 Kommunens noterar detta

**4 Trafikverket Region Stockholm inkom 2021-11-22**

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.

Enligt överenskommelse med kommunen har Trafikverket hand om vinterväghållningen (snöröjning mm) tom den 31 april 2022. Detta då beslut om förändrat väghållarskap erhöles först i november och vinterväghållningen behövde handlas upp i september/oktober.

**Kommentar**

*Kommunen noterar detta.*

**5 Region Stockholm Trafikförvaltningen inkom 2021-11-18**

- 5.1 Regionen yttrade sig över planprogrammet Ådöhalvön där det lyftes fram att bebyggelseutveckling, anläggningar och verksamheter bör undvikas i det som benämns som grön kil. Detta är regionens fortsatta hållning. Den ringa utbyggnaden med syfte till att omvandla fritidshusområde till permanent boende är inte heller tillräcklig för en utökad kollektivtrafik vilket leder till ökad belastning på vägnäten genom ökad biltrafikering. I programmet lyfts hållplatsernas dåliga skick fram och breddning av vägen i anslutning till hållplatslägen föreslogs, vilket regionen välkomnade. Men en breddning är inte genomförd.

- 5.2 Även önskemål om väderskydd lyftes fram. Ingen beställning eller kommunikation har inkommit till regionens trafikförvaltning i frågan.
- 5.3 Permanentning av fritidshusområden leder allt som oftast till ökade krav på service av olika slag, däribland kollektivtrafik. Planbeskrivningen kan med fördel beskriva planens förhållande till RUF 2050.
- 5.4 Regionen ser en fördel att förslaget möjliggör till utveckling av VA område.
- 5.5 Planområdet ligger inom det maximala gångavståndet om 2 000 m som riktlinjerna för planering av kollektivtrafik (RiPlan) anger för gruppvillabebyggelse på landsbygd. Turutbudet är anpassat både till dagens resande och till framkomlighet längs Ådövägen. Regionen vill lyfta fram vikten av att möjliggöra för hållbara transporter för att nå en transporteffektiv samhällsutveckling. En utökad bebyggelseutveckling i svaga stråk där kollektivtrafiken inte är ett attraktivt alternativ kan leda till ett större bilnyttjande vilket leder till sämre framkomlighet i vägnätet. Syftet med ändringen är inte klar då konsekvenser av ändringen inte är redogjorda för.
- 5.6 Det är viktigt att ha fokus på lösningar för hållbar mobilitet även vid planering och utvecklande av befintliga bebyggelseområden. Region Stockholm vill därför betona vikten av att kommunen säkerställer en utveckling för gång-och cykelinfrastruktur för planområdet och intilliggande områden med tillgängliga, trygga och trafiksäkra och gena kopplingar till närliggande områden och målpunkter och framkomlighetsåtgärder för oskyddade trafikanter. Regionen anser därför att en breddning av väg 903 som medger 7 meter vägbredd samt separat gång-och cykelväg bör studeras. Viktigt i detta hänseende är även anslutningarna från planområdet till den kommunala vägen. I principsektionen för väg 903 i planprogrammet är vägbredden 5 meter och gång- och cykel 2 meter vilket ger 7 meter. Det är för lite för att en attraktiv kollektivtrafik med högre turtäthet ska vara möjlig att utveckla.
- 5.7 För att kunna tillgodose det befintliga resandet och för att öka andelen hållbara resor anser regionen att det kommer krävas flera åtgärder för att öka kollektivtrafikens attraktivitet. Några sådana åtgärder presenteras inte i planhandlingarna.
- 5.8 För att säkerställa en god kollektivtrafikförsörjning bör bebyggelseplanering utgå från regionens riktlinjer (RiPlan). Förslaget leder inte fram till utökad turtäthet. För att kunna uppnå en god tidhållning och regularitet i busstrafiken är det av stor vikt att förutsättningar ges i gatu-och vägnät. Det medverkar även till kortare restider vilket är en viktig kvalitetsfaktor för att få fler att välja kollektivtrafiken. Väg 903 har i stora delar en körfältsbredd om 3 m och en total vägbredd om 5-5,3 m och vägen har idag således dåliga förutsättningar för att trafikeras med buss på ett effektivt sätt utifrån de riktlinjer som regionen använder i sin planering. All planeringen som berör busstrafik ska ske enligt trafikförvaltningens riktlinjer för utformning av infrastruktur med hänsyn till busstrafik (RiGata).

### **Kommentar**

- 5.1 *En breddning av vägen ryms inom gällande plan. Planförslaget är inte en utökning av bebyggelseområdena, utan en ökad byggrätt för befintlig bebyggelse. I och med att kommunen har tagit över vägen från Trafikverket har kommunen numera rådighet över åtgärder som behöver göras på vägen.*
- 5.2 *Kommunen noterar detta.*
- 5.3 *Kommunen lägger till detta i planbeskrivningen.*
- 5.4 *Kommunen noterar detta.*
- 5.5 *Turutbudet må vara anpassat till dagens resande och framkomlighet på Ådövägen. Kommunen håller med Region Stockholm Trafikförvaltning och ser positivt på att möjliggöra för hållbara transporter i form av kollektivtrafik för att reducera bilanvändandet.*

- 5.6 *Vägområdet i gällande plan är bredare än befintlig väg. Det är möjligt att utveckla väg 903 utanför planen eller som ett eget planprojekt om behov finns.*
- 5.7 *Planbeskrivningen kompletteras med detta.*
- 5.8 *Se 8.6.*

## Kommunala nämnder

### 6 Kultur- och fritidsnämnden

- 6.1 Ådöhalvön är belägen vid Mälaren, ca tre km söder om Bro centrum. Området hyser stora naturvärden och är ett värdefullt område för rekreation. Idag växer samtidigt Bro tätort kraftigt, vilket ger ett ökat behov till tätortsnära rekreationsområden. Ådöhalvöns betydelse som rekreationsområde väntas därmed att öka. Därför är det viktigt att Ådöhalvöns förutsättningar som rekreationsområde inte förbises vid utvecklingen av Ådöhalvön.
- 6.2 En fortsatt utveckling av Sågbacken och övriga områden inom Ådö ledertroligen även till ytterligare permanentboende på Ådöhalvön, med ett ökat antal barnfamiljer som följd. En utveckling som ökar behovet av trygga mötesplatser. Området i anslutning till Björknäs gård har en potential att utvecklas till en pärla med bad, camping och anläggningar för lek, motion och fysik aktivitet.
- 6.3 Med en utveckling av Ådöhalvön och ett större antal permanentboende är det också viktigt att inte behovet av nya säkra gång- och cykelvägar mot Rättarboda/ Bro försummas. Detta är något som även påpekas i planprogrammet för Ådöhalvön 2012.
- 11.4 Området Sågbacken har sedan den ursprungliga planen som fritidsområdet förändrats och utvecklats. Flera stugor är tillbyggda och omgjorda till åretruntbostäder. Fritidshusområdet Sågbacken övergår således alltmer till att bli ett permanentboendeområde, vilket bland annat har medfört ökande önskemål om expansionsmöjligheter.

I området föreslås nu en utökad byggrätt för huvudbyggnad om 100 kvm byggnadsarea (BYA) och sammanlagt 20 kvm för komplementbyggnader. Den utökade byggrätten bedöms inte påverka områdets karaktär negativt då stora förändringar redan skett. Det är dock positivt att eftersträva att den småskaliga miljön med de gröna gaturummen och med bebyggelsen centralt placerad på tomtarna är kännetecknen som bibehålls i området. Vid förändringar är det viktigt att anpassningen sker med hänsyn till omgivningen och till tomtens naturliga terräng.

- 6.1 *Samhällsbyggnadskontoret delar Kultur- och fritidsnämndens bild av Ådöhalvöns utveckling. Planprogrammet för Ådöhalvön tar hänsyn till detta och sätter inriktningen för utvecklingen av halvön.*
- 6.2 *Samhällsbyggnadskontoret har ett planuppdrag för Björknäs Gård för att kunna utveckla detta område.*
- 6.3 *Samhällsbyggnadskontoret håller med om vikten av att säkra behovet av säkra gång- och cykelvägar vilket också planprogrammet för Ådöhalvön tar upp. Utanför planområdet för planändringen ligger Ådövägen, väg 903. Det är möjligt att utveckla väg 903 inom gällande plan eller som ett eget planprojekt om behov finns.*
- 6.4 *Dessa frågor har tagits hänsyn till i originalplanen. Planändringen har samma syfte som originalplanen.*

## Övriga remissinstanser

### **7 Vattenfall Eldistribution AB inkom 2021-10-25**

7.1 Vattenfall Eldistribution AB har inga elnätsanläggningar i området och har därför inget att erinra i detta ärende.

#### **Kommentar**

7.1 Kommunen noterar detta.

### **8 E.ON Energidistribution AB inkom 2021-10-27**

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

#### **Kommentar**

8.1 Kommunen noterar detta.

### **9 E.ON Energiinfrastruktur AB inkom 2021-11-15**

9.1 E.ON Energiinfrastruktur AB (f.d. E.ON Värme Sverige AB) har inget att erinra.

#### **Kommentar**

9.1 Kommunen noterar detta.

### **10 Skanova inkom 2021-11-23**

10.1 Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

#### **Kommentar**

10.1 Kommunen noterar detta. Planbeskrivningen kompletteras.

### **11 Käppalaförbundet inkom 2021-11-18**

11.1 Käppalaförbundet har tagit del av förslag till rubricerad ändring av byggnadsplan för området Sågbacken i Upplands-Bro kommun. Förbundet har inga anläggningar i området som kan påverkas av den föreslagna planen. Förbundet har i övrigt inga synpunkter.

#### **Kommentar**

11.1 Kommunens noterar detta.

## Fastighetsägare

### **12 Fastighetsägare 1 och 2 inkom 2021-11-14**

12.1 Syftet med förslaget är att "anpassa byggrätterna till nutida behov". Som vi förstår det, innebär detta att möjliggöra permanentboende. I praktiken kommer, på ganska kort sikt, området att bli ett småhusområde. Att kunna bevara områdets nuvarande karaktär tror vi är önsketänkande. Man kan redan idag ana hur det blir när man hela tiden tvingas tänja på gränserna. Det har lett både till sådant som upplevs som oestetiskt och sådant som är i direkt strid med vad man får göra.



Vi anser därför att en anpassning av samtliga detaljplanebestämmelser ska ha syftet att underlätta omvandlingen till småhusområde.

- 12.2 Vi har även tagit del av förslaget för Verkaviken. Byggrätten föreslås för Verkaviken bli 120 m<sup>2</sup> och för Sågbacken 100 m<sup>2</sup>. Grunden för skillnaden är troligtvis att tomterna i genomsnitt är större i Verkaviken. Storleken på tomterna på Sågbacken varierar dock från ca 500 m<sup>2</sup> till över 1000 m<sup>2</sup>. Även topografin, och därigenom de faktiska möjligheterna att bygga på ett ändamålsenligt och estetiskt tilltalande sätt, varierar kraftigt mellan olika tomter. Att, som i förslaget, betrakta alla tomter som likvärdiga för byggnation leder till att de tomter som har sämst förutsättningar också blir de som bestämmer reglerna för alla tomter. Vi önskar därför att bestämmelserna ska utformas individuellt för varje tomt och med hänsyn till tomtens beskaffenhet så att större, planare och lägre belägna tomter tillåts ha byggnader med såväl större byggnadsarea som fler våningar.
- 12.3 I den nuvarande byggnadsplanen finns gränser angivna för var byggnad inte får uppföras (prickmark). Idag är det svårt att inse varför gränserna är dragna som de är. Troligtvis kan önskemål om siktlinjer och andra estetiska skäl ha spelat in. Sedan byggnadsplanen kom till har dock möjligheten tillkommit att bygga sådant som friggebodar och attefallshus. I många fall har heller inte gränserna respekterats. Gränserna verkar därför överspelade. Efter diskussioner med kommunen har vi förstått att flyttning av gränser är en betydligt mer omfattande procedur än ändring av andra bestämmelser. Vi önskar därför att alla gränser av denna typ tas bort och ersätts av den generella bestämmelsen om ett minimalt avstånd på 4,5 m mellan byggnad och tomtgräns.

### **Kommentar**

- 12.1 *I gällande byggnadsplan är syftet 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. Den föreslagna planändringen gäller endast för området Sågbacken och inte för hela byggnadsplanen, vilket gör att området i sin helhet kommer att bibehålla sig lantliga karaktär med småskalig bebyggelse. Upplands-Bro är en kommun som växer med fler invånare, något som befintlig bebyggelse behöver anpassas efter. Målet är att följa upp intentionerna i planprogrammet för Ådöhalvön godkänt 2012 och att anpassa byggrätterna till nutida behov.*
- 12.2 *Vanligtvis planläggs områden som en helhet, där en generell bestämmelse sätts. Att ge varje fastighet egna bestämmelser skulle bli alltför detaljerat.*
- 12.3 *Det är precis som påpekat ett mer omfattande arbete att ändra prickmarken, jämfört med att endast utöka byggrätten. Friggebodar och Attefallshus får dock uppföras på prickmark. I vissa fall kan det medges mindre avvikelser från planen, vilket kan göra att lov kan ha getts på del av prickmark.*

## **Resultat av samrådet**

### *Ändringar i planförslaget*

Följande revideringar har gjorts i detaljplaneförslaget efter samrådet:

- Alla planbestämmelser har sammanställts i ett samlat dokument, där även föreslagna planändringar framgår.
- Ordet tomt har ersatts med fastighet.
- Prickmark har justerats i detaljplanen för fastigheterna 2:25, 2:26, 2:27 och 2:28

Utöver ovan nämnda revideringar har mindre redaktionella ändringar tillkommit.

*Följande remissinstanser, fastighetsägare, föreningar och privatpersoner har under samråd eller granskning framfört synpunkter som inte tillgodosetts:*

Fastighetsägare 1 och fastighetsägare 2

Region Stockholm Trafikförvaltningen

## **Underlagsmaterial**

- Kopior av inkomna synpunkter under samrådet.

Materialet går att beställa från kommunens enhet Samhällsutvecklingsprojekt.

Upprättad 2022-01-12 av

Enheten för Samhällsutvecklingsprojekt

Ulrica Flemström

Planarkitekt

Lina Wallenius

Planarkitekt

**From:** Holst Helena <helena.holst@lansstyrelsen.se>  
**Sent:** den 17 november 2021 15:27  
**To:** kommunstyrelsen  
**Subject:** Samrådsyttrande för ändring av byggnadsplan för fritidsområdet Björknäs, nr 5601-F inklusive dess ändring Ä8104.

**Samrådsyttrande för ändring av byggnadsplan för fritidsområdet Björknäs, nr 5601-F inklusive dess ändring Ä8104.**

Hej,

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen syftar till att utveckla ett fritidshusområde med campingplatser, små fritidstugor samt större fritidshusbebyggelse. Syftet är även att utöka byggrätten för huvudbyggnad till 100 kvm och kompletterande uthus till 20 kvm.

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.

**Upplysning:**

En lång rad beslut om ändring av en plan kan leda till att plansituationen blir svår genomtränglig och oöverskådlig. Risken för missförstånd och förbiseenden får inte underskattas. Det finns därför anledning till viss försiktighet när det gäller att ändra planer. Tydlighetskravet kan därför leda till att det vid behov av ytterligare ändringar bör övervägas att istället ersätta planen genom att anta en ny. Då även en ändring av byggnadsplan för fritidsområdet Björknäs, nr 5601-F inklusive dess ändring Ä8104, har inkommit till Länsstyrelsen och dessa tillsammans utgör ett större geografiskt område, med mycket naturmark och kvartersmark, kan flertalet ändringar som dessa göra det svåröverskådligt vad gäller påverkan på allmänna intressen i förlängningen. Exempelvis vad utökade byggrätter kan få för påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten utifrån ett recipientperspektiv. Byggnadsplanerna är också från 1963 och 1956, vilket Länsstyrelsen anser talar för att ett framtagande av en ny detaljplan är att föredra.

Länsstyrelsens dnr: 402-72819-2021

Med vänliga hälsningar  
Helena Holst

Planhandläggare  
Enheten för planfrågor  
Länsstyrelsen i Stockholms län  
Box 22067, 104 22 Stockholm  
Besök: Regeringsgatan 66  
Telefon: 010-223 12 39  
[www.lansstyrelsen.se/stockholm](http://www.lansstyrelsen.se/stockholm)

