

Samrådsredogörelse del 2

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

Bro

Upplands-Bro kommun

Innehållsförteckning

Bakgrund till detaljplanarbetet	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Hur samrådet har bedrivits	2
Inkomna synpunkter, lista	3
Inkomna synpunkter med kommentarer	3
Statliga myndigheter.....	4
Kommunala nämnder.....	6
Övriga remissinstanser.....	7
Fastighetsägare och privatpersoner.....	8
Resultat av samrådet	10
Underlagsmaterial	10

Bilaga 1 (Länsstyrelsens synpunkter på detaljplaneförslaget)

Bakgrund till detaljplanearbetet

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 6302-F inklusive dess ändring Å8105, nr Å6302. 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 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 totalt 120 kvadratmeter för huvudbyggnad och 30 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 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 Å8105 (området Verkaviken) på samråd enligt reglerna för standardförfarande, Plan- och bygglagen (2010:900 i lydelse efter den 1 januari 2015).

Detaljplaneförslaget 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 detaljplaneförslaget utställt i kommunhuset på i Kungsängens centrum samt i Brohuset i Bro centrum samt på kommunens webbplats (www.upplands-bro.se/dpverkaviken).

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

Inkomna synpunkter, lista

Med anledning av förslaget till detaljplan har 13 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	Trafikverket	inkom 2021-11-22
4	Svenska kraftnät	inkom 2021-11-18

Kommunala nämnder

5	Bygg- och miljönämnden	inkom 2021-12-21
6	Kultur- och fritidsnämnden	inkom 22-01-25

Övriga remissinstanser

7	E.ON Energidistribution AB	inkom 2021-10-27
8	E.ON Energiinfrastruktur AB	inkom 2021-11-15
9	Käppalaförbundet	inkom 2021-11-18
10	Region Stockholm Trafikförvaltningen	inkom 2021-11-18

Fastighetsägare och privatpersoner

11	Privatperson 1 och 2	inkom 2021-10-21
12	Privatperson 3 och 4	inkom 2021-10-23
13	Privatperson 5	inkom 2021-11-09
14	Privatperson 6	inkom 2021-11-09

Inkomna synpunkter med kommentarer

I det följande kommenteras synpunkter på förslag till ändring av byggnadsplan för del av fritidsområdet Björknäs (Verkaviken), nr 6302-F inklusive dess ändring Å8105, nr Å6302. 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 kommunens kommentarer.

Statliga myndigheter

1 Länsstyrelsen i Stockholms län inkom 2021-11-17

- 1.1 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.
- 1.2 En lång rad beslut om ändring av en plan kan leda till att plansituationen blir svårgenomtränglig 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 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 miljökvalitetsnormerna 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.

Kommentar

- 1.1 *Kommunen tackar för informationen.*
- 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.*

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 120 respektive 30 kvm efter ÄDP eller om ändringen möjliggör en ökning av byggrätten med 120 respektive 30 kvm utöver befintlig byggrätt, dvs $60 + 120 = 180$ kvm.
- 2.2 I planbestämmelserna används begreppet komplementbyggnad. I planbeskrivningen förekommer begreppet "uthus komplementbyggnad" på ett ställe. Förekomsten av båda varianterna av begreppet skapar otydlighet kring innebörden. Boverket använder uteslutande begreppet komplementbyggnad.
- 2.3 Förändringar i byggrätten är delvis redovisade under flera olika rubriker i planbeskrivningen. Planens konsekvenser för fastighetsägare, rättighetshavare och andra berörda blir därför svårtydda.
- 2.4 I planförslaget har bestämmelser 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 kan 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 Planavdelning önskar förtydliga att byggrätten totalt ska bli 120 respektive 30 kvm efter ändrad plan. Detta är något som tydliggörs i planhandlingen "Planbestämmelser" enligt följande:*

” • 2 Mom På tomtplats som omfattar med B betecknat område får huvudbyggnads byggnadsarea (BYA) inte vara större än 120 kvadratmeter.

• 3 Mom På tomtplats som omfattar med B betecknat område får komplementbyggnaders sammanlagda bruttoarea inte vara större än 30 kvadratmeter. Högst två komplementbyggnader får byggas på varje fastighet.”

- 2.2 Tanken är att begreppet ”komplementbyggnad” ska användas i stället för ”uthus”. Kommunen åtgärdar detta.
- 2.3 Kommunen ser över detta.
- 2.4 Begreppet fastighet ska användas istället för tomt.

3 Trafikverket inkom 2021-11-22

- 3.1 Trafikverket har tidigare varit väghållare för väg 903. Sedan den 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. Enligt överenskommelse med kommunen har Trafikverket hand om vinterväghållningen (snöröjning m.m.) tom den 31 april 2022. Detta då beslut om förändrat väghållarskap erhöles först i november och vinterväghållningen behövde handlas upp i september/oktober.

Kommentar

- 3.1 Kommunen noterar detta

4 Svenska kraftnät inkom 2021-11-18

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

Kommentar

- 4.1 Synpunkten noteras.

Kommunala nämnder

5 Bygg- och miljönämnden inkom 2021-12-21

- 5.1 Bygg- och miljönämnden välkomnar den föreslagna planändringen men framhåller att beskrivningen av strandskyddet i området behöver justeras. På sida 6 och 9 i planbeskrivningen står att området inte omfattas av strandskydd. Miljö- och livsmedelsavdelningen informerar om att strandskydd gäller i planen enligt beslut från länsstyrelsen 1984. Enligt Länsstyrelsens beslut från 1984-08-27 (bilaga "Beslut ändr. 8104") ska strandskydd gälla för ". V-områden samt i intilliggande parkmark intill 100 m från strandlinjen enligt bifogad karta". Kartan finns i bilaga "Planbeskrivning ändr. 8104 med karta". Strandskydd gäller alltså upp till 100 meter på naturmark. Inom bostadsfastigheterna, alltså tomtmark, i Verkaviken gäller därför inte strandskyddet och därmed påverkar det inte den föreslagna planändringen.
- 5.2 Bygglovsavdelningen förstår behovet med föreslagen ändring och ser inga tydliga hinder för detta. §6:3 bedöms otydlig gällande begränsning av komplementbyggnader. Detta behöver förtydligas om det gäller Attefall eller inte eller att bestämmelse delen tas bort. §7:3?

Kommentar

- 5.1 *Beskrivningen av strandskyddet förtydligas i planbeskrivningen.*
- 5.2 *Bestämmelserna om komplementbyggnader omfattar inte Attefallsbyggnader.*

6 Kultur- och fritidsnämnden inkom 22-01-25

- 6.1 Ådöhalvön är belägen vid Mälaren, cirka 3 kilometer från Bro centrum och 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. Menar Kultur- och fritidsnämnden
- 6.2 En fortsatt utveckling av Verkaviken och övriga områden inom Ådö leder troligen 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 fysisk 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 poängterar Kultur- och fritidsnämnden.
- 6.4 Kultur- och fritidsnämnden beskriver hur området Verkaviken sedan den ursprungliga planen som fritidsområde har förändrats och utvecklats. Flera stugor är tillbyggda och omgjorda till åretruntbostäder. Fritidshusområdet Verkaviken övergår alltmer till att bli ett permanentboendeområde, vilket bland annat har medfört ökande önskemål om expansionsmöjligheter. Den föreslagna utökade byggrätten i planändringen bedöms inte påverka områdets karaktär negativt då stora förändringar redan skett. Nämnden framhåller att det är värdefullt att eftersträva att den småskaliga miljön med de gröna gaturummen och med bebyggelsen centralt placerad på tomtarna är kännetecken som bibehålls i området. Vid förändringar är det viktigt att anpassningen sker med hänsyn till omgivningen och till tomtens naturliga terräng.

Kommentar

- 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 E.ON Energidistribution AB inkom 2021-10-27

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

Kommentar

- 7.1 *Kommunens antecknar synpunkten.*

8 E.ON Energiinfrastruktur AB inkom 2021-11-15

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

Kommentar

- 8.1 *Yttrandet noteras.*

9 Käppalaförbundet inkom 2021-11-18

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

Kommentar

- 9.1 *Kommunen antecknar yttrandet.*

10 Region Stockholm Trafikförvaltningen inkom 2021-11-18

- 10.1 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 ökad 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.
- 10.2 Även önskemål om väderskydd lyftes fram. Ingen beställning eller kommunikation har inkommit till regionens trafikförvaltning i frågan.
- 10.3 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 RUF5 2050.
- 10.4 Regionen ser en fördel att förslaget möjliggör till utveckling av VA område.
- 10.5 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 tillframtillgänglighet längs Ådövägen.

- 10.6 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.
- 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 för fordonstrafik samt separat gång-och cykelväg bör studeras. Viktigt i detta hänseende är att även anslutningen från planområdet till den kommunala vägen studeras. I principsektionen för väg 903 i planprogrammet är vägbredden 5 meter och gång-och cykel 2 meter vilket ger 7 meter vilket är för lite för att en attraktiv kollektivtrafik med högre turtäthet ska vara möjlig att utveckla.
- 10.7 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.
- 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 3m och en total vägbredd om 5-5,3m 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

- 10.1 *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.*
- 10.2 *Synpunkten noteras.*
- 10.3 *Planbeskrivningen har uppdaterats.*
- 10.4 *Detta antecknas.*
- 10.5 *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.*
- 10.6 *Kommunen justerar planbeskrivningen. Vägen ligger utanför planområdet. Det är möjligt att utveckla väg 903 inom gällande plan eller som ett eget planprojekt om behov finns.?*
- 10.7 *Se 9.6.*

Fastighetsägare och privatpersoner

11 Privatperson 1 och 2 inkom 2021-10-21

- 11.1 Privatpersonerna är för förslaget.

Kommentar

- 11.1 *Kommunen noterar detta.*

12 Privatperson 3 och 4 inkom 2021-10-23

12.1 Vi tycker att detta är ett mycket bra förslag med ändringen av byggnadsplan för del av Björknäs området Verkaviken nr 6302 inklusive dess ändring 8105.

Kommentar

12.1 *Yttrandet noteras.*

13 Privatperson 5 inkom 2021-11-09

13.1 Det är bra med utökad byggrätt 120 + 30 kvadratmeter.

Kommentar

13.1 *Synpunkten antecknas.*

14 Privatperson 6 inkom 2021-11-09

14.1 Det är bra att öka byggrätten till 120 kvadratmeter för huvudbyggnad och 30 kvadratmeter för uthus.

Kommentar

14.1 *Yttrandet antecknas.*

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.

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:

Region Stockholm Trafikförvaltningen

Underlagsmaterial

- Kopior av inkomna synpunkter under samrådet.

Materialet går att beställa från kommunens enhet för Samhällsutvecklingsprojekt.

Upprättad 2022-03-30 av

Enheten för Samhällsutvecklingsprojekt

Ulrica Flemström

Planarkitekt

Cecilia Narström

Planarkitekt

From:
Sent: den 17 november 2021 15:01
To: kommunstyrelsen
Subject: Ändring av byggnadsplan för del av Björknäs, Dnr KS 20/0385

Samrådsyttrande för ändring av byggnadsplan för del av Björknäs (området Verkaviken) nr 6302-F inklusive dess ändring Ä8105. Dnr KS 20/0385

Hej,

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av sportstugor i fritidsbebyggelseområdet, utöka byggrätt för huvudbyggnad till 120 kvm och kompletterande uthus till 30 kvm i hela planområdet.

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 svårgenomtränglig 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 miljökvalitetsnormerna 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: 402-72829-2021

Med vänliga hälsningar

Planhandläggare
Enheten för planfrågor
Länsstyrelsen i Stockholms län
Box 22067, 104 22 Stockholm
Besök: Regeringsgatan 66
Telefon:
www.lansstyrelsen.se/stockholm

