



| | |
|----------------|----------------|
| Datum | Vår beteckning |
| 9 januari 2026 | KS 24/0515 |

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Björknäs (Verkaviken) nr 6302Ä2

Bro

Upplands-Bro kommun

Innehållsförteckning

| | |
|---|----------|
| Bakgrund till detaljplanarbetet..... | 2 |
| Planens syfte och huvuddrag..... | 2 |
| Hur samrådet har bedrivits..... | 2 |
| Hur granskningen har bedrivits | 2 |
| Inkomna synpunkter, lista..... | 2 |
| Inkomna synpunkter med kommentarer | 3 |
| Statliga myndigheter..... | 3 |
| Övriga remissinstanser | 3 |
| Fastighetsägare | 3 |
| Resultat av granskningen | 7 |
| Underlagsmaterial..... | 7 |

Bilaga 1 (Länsstyrelsens synpunkter på detaljplaneförslaget)

Bakgrund till detaljplanearbetet

Samhällsbyggnadsutskottet gav den 27 november 2024 § 65 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för Björknäs (Verkaviken). Planen handläggs genom standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med gällande byggnadsplan är att möjliggöra uppförande av sportstugor i fritidsbebyggelseområdet, då kallat Björknäs.

Hur samrådet har bedrivits

Samhällsbyggnadskontoret beslutade den 28 maj 2025 § 25 att sända ut förslag till detaljplan för Björknäs (Verkaviken), nr 6302Ä2, på samråd enligt reglerna för begränsat standardförfarande.

Detaljplaneförslaget var under tiden 5 juni – 3 juli 2025 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 samt på kommunens webbplats (www.upplands-bro.se/dpverkaviken).

Samrådsmöte hölls den 12 juni klockan 18–19. Cirka 15 personer deltog.

Hur granskningen har bedrivits

Kommunstyrelsen (delegationsbeslut) beslutade den 28 augusti § 133 att sända ut förslag till detaljplan för Björknäs (Verkaviken), nr 6302Ä2, på granskning enligt reglerna för standardförfarande.

Detaljplaneförslaget var under tiden 17 november – 8 december 2025 utsänt för granskning och skickades till berörda fastighetsägare samt myndigheter m.m. enligt remisslista. Under remisstiden var detaljplaneförslaget utställt i kommunhuset i Kungsängens centrum och i Brohuset samt på kommunens webbplats (www.upplands-bro.se/dpverkaviken).

Inkomna synpunkter, lista

Med anledning av förslaget till detaljplan har 9 synpunkter inkommit till kommunen.

Skrivelserna är numrerade i följande ordning:

Statliga myndigheter

- | | | |
|---|--------------------------------|------------------------|
| 1 | Länsstyrelsen i Stockholms län | inkom 18 november 2025 |
| 2 | Lantmäteriet | inkom 28 november 2025 |

Övriga remissinstanser

- | | | |
|---|--------------------|------------------------|
| 3 | Brandkåren Attunda | inkom 25 november 2025 |
|---|--------------------|------------------------|

Fastighetsägare

- | | | |
|---|----------------|------------------------|
| 4 | Privatperson 1 | inkom 17 november 2025 |
| 5 | Privatperson 2 | inkom 19 november 2025 |
| 6 | Privatperson 3 | inkom 21 november 2025 |
| 7 | Privatperson 4 | inkom 3 december 2025 |
| 8 | Privatperson 5 | inkom 5 december 2025 |
| 9 | Privatperson 6 | inkom 8 december 2025 |

Inkomna synpunkter med kommentarer

I det följande kommenteras synpunkter på förslag till detaljplan för Björknäs (Verkaviken). 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/samhällsbyggnadskontorets/plan- och exploateringsenhetens kommentarer.

Statliga myndigheter

1 Länsstyrelsen i Stockholms län inkom 18 november 2025

- 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 yttrandet.

2 Lantmäteriet inkom 28 november 2025

- 2.1 Parkmarksområdet i öster i plankartan är redovisad med så pass liten skala att det blir svårt att läsa. Kommunen bör överväga att flytta ut bestämmelsen utanför planområdet, men med en hänvisning (linje) till området som bestämmelsen gäller inom.

Kommentar

- 2.1 Kommunen tackar för synpunkten och kommer ändra detta till antagande.

Övriga remissinstanser

3 Brandkåren Attunda inkom 25 november 2025

- 3.1 Översvämning, skyfall och markstabilitet

Brandkåren Attunda har tidigare framhållit behovet av en riskinventering avseende översvämning, ras, skred och erosion. Enligt samrådsredogörelsen ska detta ha hanterats i ett tidigare ärende från 2023. I det aktuella planärendet saknas dock hänvisningar eller redovisning av nämnda utredning. Brandkåren Attunda har ingen ytterligare synpunkt i sakfrågan och förutsätter att tidigare granskning är fortsatt aktuell och skälig.

- 3.2 Brandvattenförsörjning

Brandkåren Attunda vill påminna att endast naturliga vattentäkter inte är tillräckligt för att förse släckinsatt med tillräckliga mängder vatten, speciellt vintertid när naturliga vattentäkter fryser.

Kommentar

- 3.1 Kommunen tackar för synpunkten och kommer hänvisa till tidigare utredningar i planbeskrivningen till antagande.
- 3.2 Kommunen har förtydligat informationen om brandvattenförsörjningen i planbeskrivningen

Fastighetsägare

4 Privatperson 1 inkom 17 november 2025

- 4.1 Bifaller förslaget

Kommentar

4.1 *Kommunen noterar yttrandet.*

5 Privatperson 2 inkom 19 november 2025

5.1 Synpunkt

Vi motsätter oss byggnadsnämndens förslag att reglera höjd med nockhöjd i detaljplanen för ovan nämnda fastighet och område Verkaviken.

5.2 Yrkande

Jag begär att höjdbegränsningen bibehåller nuvarande byggnadshöjd enligt definitionen i Plan- och byggförordningen (PBF).

5.3 Motivering

Flexibilitet och arkitektur

Nockhöjd begränsar taklutning och gör det svårt att anpassa byggnaden till platsens karaktär. Byggnadshöjd ger större frihet för utformning och bättre anpassning till traditionella takformer.

5.4 Sluttande tomter

På sluttande tomter blir nockhöjd orimligt restriktiv eftersom den inte tar hänsyn till fasadens höjd. Byggnadshöjd är mer rättvisande och proportionerlig. I Verkaviken har många sluttande tomter vilket begränsar framtida förändringar för dem med sluttande tomter.

5.5 Rättssäkerhet och praxis

Byggnadshöjd är definierad i PBF och har etablerad praxis i bygglovsprövning. Nockhöjd används främst i nyare detaljplaner men är inte alltid lämplig för varierande terräng som situationen är för många fastighetsägare i Verkaviken.

5.6 Volymkontroll

Byggnadshöjd styr våningsantal och byggnadsvolym bättre än nockhöjd, vilket ger tydligare regler för både byggherre och myndighet.

5.7 Lagstöd

Enligt Plan- och bygglagen (4 kap. 16 §) ska reglering av höjd motiveras utifrån syfte och platsens förutsättningar. I detta fall är byggnadshöjd mer ändamålsenlig.

Kommentar

5.1 *Kommunen noterar yttrandet.*

5.2 *Kommunen noterar yttrandet.*

5.3 *Nockhöjd innebär ingen begränsning av lutningen av taket. Detaljplanen har inte heller någon bestämmelse om största eller minsta taklutning. Nockhöjd mäts från markens medelmarknivå upp till takets högsta punkt. Uppstickande delar som exempelvis skorstenar och antenner räknas inte med i nockhöjden.*

5.4 *Nuvarande bestämmelse om byggnadshöjd gör det svårt att förutse hur höga byggnaderna blir och skapar även svårigheter att bygga suterrängbyggnader. Nockhöjd ger en mer enhetlig höjd på byggnaderna inom området.*

5.5 *Boverket förespråkar användningen av nockhöjd då den ger digital sökbarhet och är en modern höjdbestämmelse. Byggnadshöjd är bättre anpassat för stadsmiljö. Byggnadshöjd som planbestämmelse kan leda till svårförutsedda resultat och kan försvåra lovprövningen.*

5.6 *Byggnadshöjd styr inte antalet våningar. Detaljplanen kommer fortsatt att ha en bestämmelse om högst en (1) våning.*

5.7 *Kommunen är medveten om att höjd på byggnader ska motiveras utifrån syfte och platsens förutsättningar. Kommunen anser inte byggnadshöjd vara ändamålsenligt då det skapar problem med bygglov samtidigt som resultaten blir mer svårförutsedda.*

6 Privatperson 3 inkom 21 november 2025

6.1 Godkänner förslaget

Kommentar

6.1 *Kommunen noterar yttrandet.*

7 Privatperson 4 inkom 3 december 2025

7.1 Synpunkter på förslag till förändring av detaljplan. Se till att modernisera hela när ni ändå håller på.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

Ta bort denna skrivelse helt. Den är 80 gammal, felaktig och kommer leda till framtida konflikter. Det är berg i dagen på denna tomt och således omöjligt att gräva ner framtida ledningar här. Kommunalt vatten och avlopp är framdraget på ett annat sätt. Vi antar att detta var det som var anledningen till "mark tillgänglig för underjordiska ledningar" i kartan från 1963.

7.2 7 § BYGGNADS UTFORMNING

1. mom På med B betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning och utöver den får suterräng finnas.

2. mom Källare får icke anordnas.

3. mom Största byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter.

4. mom För område som inte är rödmarkerat är största byggnadshöjd för huvudbyggnad 3,5 meter.

5. mom Högsta nockhöjd för huvudbyggnad inom rödmarkerat område är 6,5 meter.

Ta bort stycke 3. Komplementbyggnader ska ha samma regler som huvudbyggnaden. Ersätt stycke 5 med " Högsta nockhöjd för huvudbyggnad samt komplementbyggnader inom rödmarkerat område är 6.5 meter " Syftet med nockhöjd är att förenkla tillstånd vid suterräng. Det går inte att exkludera komplementbyggnader som har samma problem med byggnadshöjd vid suterräng.

7.3 I informationsbladet "granskning av förslag till ändring av detaljplan för Björknäs (verkaviken) Björknäs 1:4 m.fl KS 24/0515 står det:- "Att höjden enbart mäts enbart mot en fasad gör att det blir väldigt svårt att förutspå hur höga husen i området kommer att bli" - "Detta görs från den fasad som vätter mot gatan."

Var kommer denna skrivning ifrån?

7.4 Som jag tolkar det så ska då medelmarknivån mätas av två hörn/två mätpunkter, vilket är fasaden mot gatan. Om detta är fallet så verkar inte kommunens handläggare förstå den regeln. Vi fick avslag på en bygglovsansökan med motiveringen att byggnaden blev för hög (trots att vi inte förändrade fasaden mot gatan). I mitt fall hade denna regel varit fördelaktig, men blir orättvis för de som har tomter som sluttar ner mot en väg. Om medelmarknivå kan mätas på flera sätt så borde en detaljplan specificera vilket sätt som gäller!

Kommentar

- 7.1 *Till granskningshandlingarna har denna bestämmelse tagits bort och plankartan har digitaliserats.*
- 7.2 *Kommunen har inte utrett frågan om nockhöjd för komplementbyggnader.*
- 7.3 *Som beskrevs i informationsbroschyren är byggnadshöjd ett föråldrat och komplicerat begrepp, speciellt i sammanhang med kuperade fastigheter. Den information som gavs ut var en förenklad version då det finns flera variabler som påverkar hur man mäter byggnadshöjd. Skrivningen ” Detta görs från den fasad som vätter mot gatan ” är även det en förenkling. Byggnadshöjd utgår från en fastslagen beräkningsgrundad fasad. Detta är i första hand byggnadens långsida och ofta mot gatan. Den beräkningsgrundande fasaden ska väljas efter den sida som har störst allmän påverkan och kan därför skilja sig från fall till fall och det är därför svårt att säga en bestämd sida.*
- 7.4 *Medelmarknivån mäts på olika sätt beroende på hur ojämn marken runt byggnaden är. I vissa fall används även medelmarknivån vid allmän plats invid tomten. Det lättaste sättet att mäta medelmarknivån är att mäta marknivån intill byggnadens hörn och sedan dividera summan på antal hörn. Det är alltså inte enbart medelmarknivån vid fasaden som man mäter mot som spelar in när man mäter medelmarknivån utan hela byggnadens medelmarknivå.*

8 Privatperson 5 inkom 5 december 2025

Jag tycker att ändring av nuvarande detaljplan är helt fel av flera anledningar,

- 8.1 *Vi alla fick ta del av granskning av ändring av detaljplan när den ändrades, och då skulle synpunkter som dessa ha kommit in, men då van förslaget lagakraft, betyder det ingenting?!*
- 8.2 *Samt det blir otroligt fel när 2st fastigheter i området var snabba nog att söka bygglov och bygga upp nya hus, tycker det är orättvist för oss andra i området att inte få samma förutsättningar som dom 2 fastigheterna fått!*
- 8.3 *Jag tycker heller inte att karaktären på området förändras till det sämre utan tvärt om. Får man bygga en skaplig bostad med normal nockhöjd som det är med ca 7m så kommer fler vilja satsa på att bygga nytt och mer hållbart. Som det är i nuläget med undermåliga sommarstuggebyggnader med otroligt bristfälligt isolerande bjälklag, väggar och tak.*

Kommentar

- 8.1 *Föregående ändring av detaljplanen för Verkaviken gjordes för att utöka byggerätten inom området. När detta gjordes missade man att ändra den äldre bestämmelsen om byggnadshöjd. Nu skapar detta problem både då det blir svårare att få bygglov om fastigheten är kuperad samtidigt som områdets karaktär av lägre bebyggelse hotas att försvinna totalt. Kommunen förstår dock att det inte är optimalt med en ny ändring av detaljplanen så tätt inpå och beklagar detta.*
- 8.2 *Kommunen kan inte hindra fastighetsägare att söka bygglov som är i enlighet med detaljplanen innan en ny planprocess är påbörjad. Befintliga byggnader ska inte heller göras planstridiga vilket är anledningen till att kommunen valt att behålla den äldre bestämmelsen om byggnadshöjd för dessa två fastigheter.*
- 8.3 *De nya bestämmelserna med en nockhöjd på högst 6,5 meter kommer inte hindra någon från att bygga en god bostad med moderna standarder. Under samrådet var även en majoritet av de som svarade positiva till nockhöjd på 6,5 meter.*

9 Privatperson 6 inkom 8 december 2025

Hej, Efter ha satt mig in mer i frågan om nockhöjd och efter det två skräck exempel på hus som har byggts i Verkaviken 2025 (ett klart och ett byggs just nu) kan jag konstatera att:

- 9.1 *Inga hus med en typ av övervåning skulle ha tillåtits. Endast hus med 1 våning.*

9.2 Endast hus med nockhöjd 5,4-5,6 meter. Den typen av hus skulle bättre bevara Verkavikens karaktär. Så höga hus kan man bygga i helt nyetablerade områden. Verkaviken kommer i många år till vara främst ett fritidshusområde även fastboende ökar.

9.3 Jag skulle aldrig själv bygga någon så fult som inte passar i området.

Därför motsätter jag mig detaljplanen för Björknäs(Verkaviken) och anser med bestämdhet att detaljplanen ska ändras till en nockhöjd på max 5,6 meter och ingen boyta på det som skulle vara ett vindsutrymme.

Kommentar

9.1 *Detaljplaneförslaget kommer fortsatt ha en bestämmelse om endast en (1) våning. Inredd vind räknas dock inte i dagens regelverk som en våning och därför kommer detta fortsatt vara möjligt.*

9.2 *Under planarbetet har nuvarande bygglov undersökts och därefter har 6,5 meter föreslagits som en lämplig höjd där befintliga byggnader inte blir påverkade och bevarar Verkavikens byggnadsmiljö samtidigt som det finns utrymme för moderna byggnader. Under samrådet var även en majoritet av de som svarade positiva till nockhöjd på 6,5 meter.*

9.3 *Kommunen tar till sig av yttrandet*

Resultat av granskningen

Ändringar i planförslaget

Följande revideringar har gjorts i detaljplaneförslaget efter granskningen:

- Förtydligande i plankartan om parkmark
- Förtydligande om tidigare utredningar gällande geoteknik i planbeskrivningen
- Förtydligande om brandvattenförsörjning i planbeskrivningen

Utöver ovan nämnda revideringar har mindre redaktionella ändringar tillkommit. Förvaltningen bedömer att de kompletteringar och revideringar som gjorts efter granskning är av så begränsad omfattning att en ny granskning av planförslaget inte behöver göras.

Underlagsmaterial

- Kopior av inkomna synpunkter under granskning.
- Samrådsredogörelse, daterad 2025-09-09
- Kopior av inkomna synpunkter under samrådet

Materialet går att beställa från kommunens plan- och exploateringsenhet.

Upprättad 2026-01-09 av

Plan- och exploateringsenheten

Jessica Hanna
Enhetschef

Viggo Hansen
Planarkitekt