



Översiktskarta med planområdet markerat.

2026-01-09
KS 24/0515
ANTAGANDEHANDLING

Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för

Björknäs (Verkaviken) (Björknäs 1:4 m.fl.) nr 6302Ä2

Bro, Upplands-Bro kommun

Standardförfarande upprättad enligt PBL 2010:900
i lydelse efter den 1 januari 2015

Planbeskrivningen har reviderats efter granskning. Ändringar i texten har markerats med blå kursiverad text.

Ärendesinformation

Upplands-Bro kommun

Ändring av detaljplan för Björknäs (Verkaviken) (Björknäs 1:4 m.fl.) nr 6302Ä2

Diarienummer: KS 24/0515

Påbörjades: enligt beslut i Samhällsbyggnadsutskottet 27 november 2024 §65

1 Sammanfattning av planförslaget

Syftet med ändringen av planbestämmelsen är att möjliggöra uppförandet av byggnader i suterräng och samtidigt se till att byggnaderna i området inte blir högre än vad de är idag.

1.1 Befintlig miljö

Planområdet är cirka 15 hektar stort och ligger i Bro på Ådöhalvön. Området avgränsas i öster av Ådövägen och Verkaviksvägen, i söder och väster av Mälaren och i norr av skogsmark.

Planområdet för Björknäs (Verkaviken) utgörs av fastigheterna Björknäs 1:4 t.o.m. Björknäs 1:49 i privat ägo samt delar av Björknäs 1:2 och 1:3 i kommunal ägo. Området bebyggdes under 60-talet med fritidsbebyggelse med trädgårdskaraktär.

2023 ändrades planbestämmelsen för området och ökade byggrätten från 60 kvadratmeter för huvudbyggnader och 20 kvadratmeter för komplementbyggnader till 120 kvadratmeter för huvudbyggnader och 30 kvadratmeter för komplementbyggnader som en anpassning till dagens behov och användning.

1.2 Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader, dvs 5 år, från den dag planen får laga kraft. Genomförandetiden gäller bara för de planbestämmelser som har ändrats eller lagts till i detaljplanen. Oförändrade planbestämmelser har samma genomförandetid som tidigare.

1.3 Kvartersmark

Ändringen av planen innebär att bestämmelsen för byggnadshöjd har ersatts av en bestämmelse för nockhöjd. Den nya bestämmelsen kommer gälla alla förutom 2 undantagna fastigheter.

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning av planförslaget	3
1.1	Befintlig miljö.....	3
1.2	Genomförandetid.....	3
1.3	Kvartersmark	3
2	Handlingar & planeringsunderlag	5
2.1	Kommunala planeringsunderlag	5
2.2	Regionala planeringsunderlag.....	5
3	Administrativa frågor.....	6
3.1	Planförfarande och handläggning av detaljplan.....	6
3.2	Preliminär tidplan	6
4	Detaljplanens syfte	6
5	Tidigare ställningstaganden.....	7
5.1	Kommunala ställningstaganden.....	7
5.2	Regionala ställningstaganden.....	8
5.3	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken	9
5.4	Plandata	9
6	Varför ändring av detaljplan valts.....	10
7	Planförslaget: nuläge, förändringar & konsekvenser	10
7.1	Bebyggelse	10
8	Sociala aspekter	12
9	Statliga och mellankommunala intressen	12
9.1	Riksintressen.....	13
9.2	Strandskydd.....	13
10	Miljökonsekvenser	15
10.1	Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808).....	15
11	Ekonomiska frågor	15
11.1	Planavgift.....	15
12	Motiv till detaljplanens regleringar	15
12.1	Användning av kvartersmark	16
13	Medverkande i detaljplanen.....	17
13.1	Medverkande tjänstepersoner.....	17

2 Handlingar & planeringsunderlag

Följande är en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanen. Underlagen går att ta del av på kommunens hemsida genom att gå in på <https://upplands-bro.se/dpverkaviken> eller beställas genom att kontakta kommunens kontaktcenter.

2.1 Kommunala planeringsunderlag

2.1.1 Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser i skala 1:2000, 9 januari 2026

Denna planbeskrivning 9 januari 2026

Planbeskrivning Ä6302 från 2023-11-07

Planbeskrivning ändring 8105 från 1983-09-21

Planbeskrivning från 1962

Fastighetsförteckning, 2025-09-25

Grundkarta, 2025-11-03

Ändring av planbestämmelser antagna av kommunstyrelsen den 11 oktober 2023

Samrådsredogörelse den 9 september 2025

Granskningsredogörelse 9 januari 2026

2.1.2 Övriga kommunala planeringsunderlag

Landsbygdsplan FÖP 2016, antagen av Kommunfullmäktige 2017-06-14 §81

2.1.3 Utredningar

Geotekniskt utlåtande, Awer Geoteknik, 12 juni 2023

2.2 Regionala planeringsunderlag

Regional utvecklingsplan för Stockholm, RUF5 2050, november 2019.

3 Administrativa frågor

3.1 Planförfarande och handläggning av detaljplan

Detaljplanearbetet inleddes 2024 och handläggs enligt plan- och bygglagen i lydelse efter den 1 januari 2015. Handläggning av detaljplanen påbörjades enligt reglerna för begränsat standardförfarande. Samråd hölls mellan den 5 juni till den 3 juli 2025. Då inte alla inom samrådskretsen svarade att de godkände planförslaget under samrådet övergick detaljplanearbetet till standardförfarande inför granskningen. Av de som svarade på samrådet var ca två tredjedelar nöjda med planförslaget. En granskning av planförslaget genomfördes mellan 17 november till den 8 december 2025.

3.2 Preliminär tidplan

Skede	Tidpunkt
Planuppdrag	November 2024
Samrådsbeslut	November 2024
Samrådstid	5 juni – 3 juli 2025
Granskning	17 november – 8 december 2025
Antagande	Q1 2026

4 Detaljplanens syfte

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

5 Tidigare ställningstaganden

Följande kapitel beskriver tidigare kommunala, regionala och statliga ställningstaganden som varit till grund för detaljplanens utformning och omfattning samt hur dessa hanterats inom planarbetet.

5.1 Kommunala ställningstaganden

5.1.1 Detaljplan

Med en detaljplan reglerar kommunen användningen av mark- och vattenområden. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden samt gränserna för dessa. Detaljplaner är juridiskt bindande.

För planområdet finns gällande detaljplan :

Detaljplan nr Ä6302 som antogs 2023. I detaljplanen är planområdet utpekade som bostadsområde. Planens genomförandetid för de bestämmelser som har ändrats går ut 7 november 2028. För resterande bestämmelser har genomförandetiden gått ut.



Bild som visar gällande detaljplan, planområdet markerad med rött.

5.1.2 Översiktsplan & Fördjupad översiktsplan

En översiktsplan är ett styrdokument som ska visa kommunens inriktning i den fysiska planeringen och fungerar som ett vägledande dokument för detaljplaneringen. Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunen. Den ska spegla den politiska majoritetens

uppfattning och beslutas av kommunfullmäktige. Översiktsplanen är inte bindande men ska visa hur kommunen tänker ta hänsyn till allmänna intressen samt hur riksintressen ska tillgodoses och hur miljö kvalitetsnormer ska följas. Planen ska också ge vägledning för hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras, både en en långsiktig och övergripande utvecklingsstrategi såväl som grunddragen i den tänkta användningen av mark- och vattenområden.

Området är utpekade i den Fördjupade översiktsplanen för landsbygden, FÖP 2016 som en del av Ådöstråket som är ett utvecklingsstråk för bebyggelse.

Planen bedöms följa FÖP 2016 då det är en utveckling av befintlig bebyggelse.

5.2 Regionala ställningstaganden

5.2.1 Regionplan

Syftet med regional fysisk planering är att den ska underlätta för den kommunala planeringen och övriga regionala planeringar. I Stockholms län ansvarar regionen för att upprätta ett förslag till regionplan eller förslag till ändring av en regionplan. Planen antas av regionfullmäktige. En regionplan ska ange de grunddrag för användningen av mark- och vattenområden och de riktlinjer för lokaliseringen av bebyggelse och byggnadsverk som har betydelse för länet. Regionplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser. Stockholms regionplan kallas för *Regional utvecklingsplan för Stockholm, RUF 2050*.

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm 2050 (RUF 2050) har planområdet pekats ut som befintlig bebyggelse och landsbygd samt grön kil. Kommunens geografiska läge har angivits som ett viktigt strategiskt stadsutvecklingsläge i Stockholms län. I en strukturbild över Mellansverige 2050 anses kommunen vara en "övrig större ort i ett regionalt stråk" där bedömningen görs att det finns potential att växa utifrån prioriterade transportsystem och tillgänglighet med kollektivtrafik. Framöver förutsätts antalet arbetsplatser som nås inom 45 minuter med kollektivtrafik öka från 0-300 000 till 300 001–500 000 i kommunen.

5.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap.

Miljöbalken

Mark- och vattenområden ska enligt miljöbalken användas för det ändamål vilket området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med miljöbalkens (MB) 3 kapitel avseende lämplig användning av mark och vatten.

5.4 Plandata

5.4.1 Läge och areal

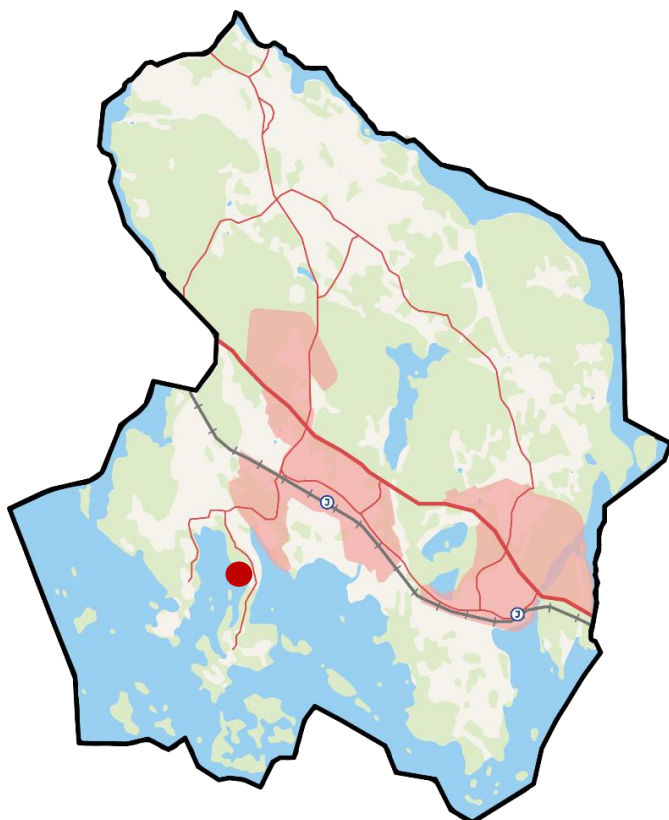


Bild över planområdet (till höger) samt dess lokalisering i Upplands-Bro kommun (till vänster). Planområdet markerat i rött.

Planområdet är cirka 15 hektar stort och ligger i Bro på Ådöhalvön. Området avgränsas i öster av Ådövägen och Verkaviksvägen, i söder och väster av Mälaren och i norr av skogsmark.

5.4.2 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Björknäs 1:4 t.o.m. 1:49 som är privatägda samt delar av Björknäs 1:2 och 1:3 som ägs av Upplands-bro kommun.

6 Varför ändring av detaljplan valts

Syftet med detaljplaneändringen är att byta ut bestämmelsen om största byggnadshöjd till högsta nockhöjd i planområdet. Målet är att följa upp intentionerna i planprogrammet för Ådöhalvön godkänt 2012 och att anpassa byggrätterna till nutida behov. Gällande detaljplan ändras eftersom syftet fortfarande uppfylls, men planbestämmelserna behöver moderniseras för att uppfylla nuvarande behov.

Det som ändras i detaljplanen är bestämmelser för byggnadshöjd, som ändras till nockhöjd. Bestämmelser omformuleras för att bli tydligare och ge utrymme för att bygga suterränghus, men samtidigt behålla den nockhöjd byggnaderna har idag.

Kommunen har hanterat och avvägt olika intressen enligt 2 kap plan och bygglagen. Planen omfattar dels det enskilda intresset att kunna använda och utveckla sin bostad i området, dels handlar det om det allmänna intresset om bostadsförsörjning. Planen bedöms uppfylla kraven om att marken ska vara lämpad för ändamålet.

7 Planförslaget: nuläge, förändringar & konsekvenser

I denna del av planbeskrivningen beskrivs de fysiska förutsättningarna vid och inom planområdet, liksom de regler och juridiska förutsättningar som har stor påverkan på detaljplanen. Även planförslaget (förändringarna) som möjliggörs av planen och anledningarna till förslagen/förslaget samt konsekvenserna av ändringarna beskrivs. Beskrivningarna delas in ämnesvis.

7.1 Bebyggelse

7.1.1.1 Nuläge

Verkaviken byggdes ut på 1960-talet som ett fritidshusområde med sammanlagt 47 fastigheter. Området är beläget på en höjd i söderslutning ned mot Mälaren och terrängen är lätt kuperad. Det har en trädgårdskaraktär med staket eller häck som gräns mot de grusade vägarna. Husen är i en våning och

oregelbundet placerade på fastigheten med hänsyn till terrängen. Byggnaderna är nästan uteslutande trähus och flertalet av husen är utbyggda eller tillbyggda genom åren.

7.1.1.2 Planförslag

I ändringen av befintlig planbestämmelse ändras byggnadshöjd på 3,5 meter till högsta nockhöjd 6,5 meter för huvudbyggnader. För några fastigheter kvarstår bestämmelsen om byggnadshöjd för att inte göra befintliga byggnader planstridiga.

Två u-områden (mark reserverad för underjordiska ledningar) tas bort från planen.

7.1.1.3 Konsekvenser

Ändringen medför att det blir lättare att bevilja bygglov för byggnader som önskar bygga suterräng då den gamla bestämmelsen hindrade detta. Fortfarande bevaras områdets karaktär av lägre byggnader.

Ändringen medför ingen påverkan på djur/växtliv eller grönområden och natur i området då det endast är höjden som regleras gentemot tidigare bestämmelser. Den tidigare ändringen där byggnadsarean utökades möjliggjorde att fler kunde bo permanent i området. *I samband med föregående ändring utreddes geotekniska risker kopplade till en ökad byggrätt. Utredningarna kom fram till att en utökning av byggrätten kunde ske utan risk.* Denna ändring av detaljplanen underlättar att godkänna bygglov för suterränghus. Detta gör att det inte förväntas bli en märkbar påverkan på naturmiljön eller den gröna kilens värdekärna på grund av planändringen.

Borttagandet av de två u-områden kommer göra det möjligt att fastighetsägaren nu kan bygga på detta område. U-områdena var föråldrade och inga ledningar finns i u-området.

Ändringen ger ingen större risk för brand inom planområdet. Den närmaste brandposten i området ligger ca 1 km bort. *Vid avstånd upp till 1200 meter krävs en minsta kapacitet på 900 l/minut från brandposter för att möjliggöra brandvattentillförsel med tankbilar. Brandposten är kopplad till vattenledning med tillräcklig kapacitet för att uppfylla Brandkåren Attundas definition av en "superbrandpost" (minst 1200 l/minut). Detta möjliggör att brandvattentillförsel till området sker med hjälp av tankbilar.* Tillgång till vatten finns även i form av naturlig vattentäkt i närhet till planområdet. *Vintertid kan tillgången till naturlig vattentäkt bli sämre om vattnet fryser.*

Planändringen förväntas inte leda till några omfattande sociala konsekvenser.

7.1.1.4 Konsekvenser för näringslivet

Planändringen förutses inte leda till några omfattande ekonomiska konsekvenser. En ökad möjlighet till permanentboende kan på sikt leda till ökade krav på kommunal standard på gator, gång- och cykelvägar och kollektivtrafik. Den kan också innebära att skolskjuts måste ordnas för fler barn. Om fler bosätter sig i området kan busshållplatserna behöva rustas upp med väderskydd för att ge bättre förutsättningar för resande med kollektivtrafik. För att få fler att resa kollektivt behövs tätare turer.

8 Sociala aspekter

8.1.1 Barn- och barnrättsperspektiv

Barnkonventionen blev svensk lag år 2020 och lagen om barnkonventionen gäller parallellt med Plan- och bygglagen. Dessa lagar ska tillämpas och följas för att barnens rättigheter och bästa tillgodoses inom samhällsbyggnadsprocessen.

8.1.1.1 Konsekvenser

Med en ändrad nockhöjd skapas större möjligheter till permanentboende i området. Detta kan leda till att barnfamiljer i högre utsträckning söker sig till området. Området har nära till fina naturområden som kan vara värdefulla som lekområden men det saknar mycket av den offentliga service, i form av både lekplatser, kollektivtrafik och skolor som är viktiga för barn och ungdomar.

Om fler barnfamiljer bosätter sig i området kan behovet av offentlig service öka. I dagsläget kräver området bil för att skjutsa mindre barn till skola eller aktiviteter. Området har bara en busslinje med 6 avgångar per dag vilket gör det svårt för barn att själva ta sig till olika typer av aktiviteter. Ådövägen kan även upplevas som obehaglig att cykla på då den är smal och saknar cykelbana.

9 Statliga och mellankommunala intressen

I detta kapitel beskrivs de statliga och mellankommunala intressena som detaljplanen berör.

9.1 Riksintressen

Följande riksintressen finns i planområdet och/eller i dess närhet: rörligt friluftsliv och riksintresset för totalförvar. Dessa beskrivs i efterkommande underrubriker.

9.1.1 Riksintresse för totalförvar

Hela Upplands-Bro kommun omfattas av riksintresse TM0101 Väderradar Håtuna, Upplands Bro kommun. Dessa väderradarsystem ingår i ett svenskt gemensamt väderradarnät, SWERAD. Nätverket SWERAD ger SMHI och Försvarsmakten tillgång till väderradarinformation som är vital för att utföra sitt samhällsansvar avseende vädertjänst. Riksintresset väderradar riskerar framför allt att skadas av vindkraftsetableringar för nära väderradارانläggningarna.

9.1.2 Riksintresse för rörligt friluftsliv

Planområdet är en del av Mälaren och dess stränder som är en del av riksintresset för det rörliga friluftslivet.

9.1.2 Detaljplanens påverkan på riksintressen

9.1.2.1 Riksintresse för totalförvar

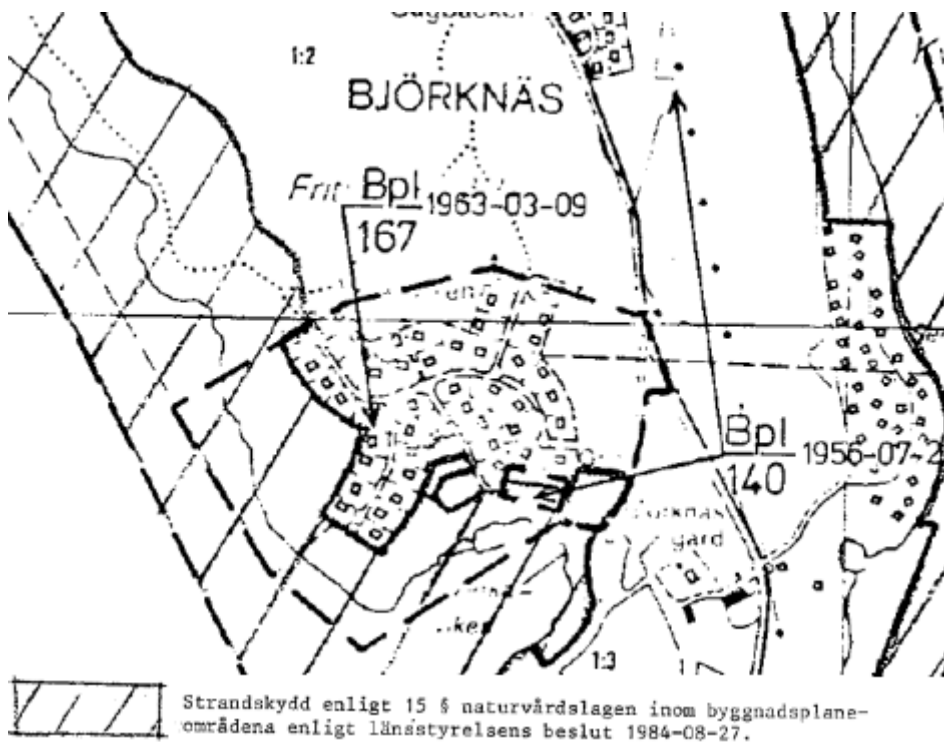
Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för totalförvar..

9.1.2.2 Riksintresse för rörligt friluftsliv

Ändringen av planbestämmelsen bedöms inte påverka riksintresset för rörligt friluftsliv.

9.2 Strandskydd

Bostadsområdet omfattas inte av strandskydd. Strandskydd i övriga delar av planområdet gäller enligt karta i planbeskrivningen från 2023. Länsstyrelsen beslut om upphörandet av strandskydd kvarstår då det endast är en ändring av planbestämmelsen.



Strandskydd enligt del av karta i planbeskrivningen från 2023, nr Ä6302. Ursprungskartan från planbeskrivningen 1984, nr 8405.

10 Miljökonsekvenser

10.1 Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)

När kommunen tar fram en ny detaljplan eller ändrar en befintlig ska kommunen i nästintill varje fall (förutom planer som kan undantas detta enligt 6 kap. 3 §) ta ställning till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Eftersom planen endast innebär en ändring där bestämmelsen om byggnadshöjd byts ut mot nockhöjd konstaterar Upplands-Bro kommun i sin undersökning att genomförandet av detaljplanen för Björknäs (Verkaviken) inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Planen innebär inte någon förändring av bebyggelsens omfattning och bedöms därför inte medföra en betydande påverkan på varken miljö, hälsa eller hushållningen med mark, vatten och andra resursers påverkan så att en MKB behöver upprättas. Samråd om undersökningen skedde med Länsstyrelsen i samband med detaljplanesamrådet. Efter detta har beslut om planens miljöpåverkan tagits av kommunen.

11 Ekonomiska frågor

I följande avsnitt beskrivs frågor av ekonomisk karaktär som har inverkan på genomförandet av detaljplanen och dess fortsatta förvaltning. Vidare beskrivs ekonomiskt ansvar för olika delar av genomförandet.

11.1 Planavgift

Då planändringen har genomförts utan att något planavtal har upprättats kommer en planavgift för plankostnad tas ut i samband med att bygglovsavgift tas ut.

12 Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera

varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på de bestämmelser som används i detaljplanen och motiven till dessa.

12.1 Användning av kvartersmark

h₁

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 6,5 meter.
Motiv: *För att möjliggöra byggnation av suterränghus men samtidigt bevara den höjd byggnaderna har i området i dagsläget. Enligt PBL 4 kap 16.1§*

h₂

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,5 meter.
Motiv: *För att befintlig bebyggelse inte ska bli planstridigt används den äldre bestämmelsen om byggnadshöjd. Bestämmelsen har tolkats och införts i ny plankarta. Enligt PBL 4 kap 16.1§*

13 Medverkande i detaljplanen

13.1 Medverkande tjänstepersoner

Upprättad 2026-01-09
Plan- och markenheten

Jessica Hanna
Plan- och markchef

Viggo Hansen
Planarkitekt

Samhällsbyggnadskontoret

Besöksadress Furuhälsplan 1, 196 40 Kungsängen

Postadress Upplands-Bro Kommun, 196 81, Kungsängen

Telefon 08-581 690 00 **E-post** kommun@upplands-bro.se

Webbplats upplands-bro.se



**UPPLANDS-BRO
KOMMUN**