



Datum	Vår beteckning
2022-05-05	KS 21/0555

Granskningsutlåtande 1

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	5
Övriga remissinstanser	5
Resultat av granskning.	6
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 Å8104, nr Å5601. 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 och att anpassa byggrätterna till nutida behov.

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, sänds förslag till ändring av byggnadsplan för del av Björknäs (Sågbacken), Bro Nr 5601 inklusive dess ändring Å8104, 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. 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 den 9 april.

Inkomna synpunkter, lista

Med anledning av förslaget till detaljplan har 11 synpunkter inkommit till kommunen. Av dessa inkom 11 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 2022-04-12
2	Lantmäterimyndigheten Stockholms län	inkom 2022-04-25
3	Trafikverket Region Stockholm	inkom 2022-04-22
4	Svenska Kraftnät	inkom 2022-04-22
5	Skogsstyrelsen	inkom 2022-04-14

Fastighetsägare m.fl

6	Fastighetsägare 1 och 2	inkom 2022-04-25
---	-------------------------	------------------

Övriga remissinstanser

7	Skanova	inkom 2022-04-20
8	EON Energidistribution Sverige A	inkom 2022-04-21
9	Vattenfall Eldistribution AB	inkom 2022-04-11
10	Käppalaförbundet	inkom 2022-04-14
11	EVS Värme Stockholm	inkom 2022-04-11

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/samhällsbyggnadskontorets/samhällsutvecklingsprojekts kommentarer.

Statliga myndigheter

1 Länsstyrelsen i Stockholms län inkom 2022-04-12

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 detta.

2 Lantmäterimyndigheten Stockholms län inkom 2022-04-25

2.1 Vid genomgång av planförslaget handlingar (daterade 2022-01-12) har Lantmäteriet inte funnit anledning till synpunkt.

Kommentar

2.1 Kommunen noterar detta.

3 Trafikverket Region Stockholm inkom 2022-04-22

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 detta.

4 Svensk Kraftnät inkom 2022-04-23

- 4.1 Svenska kraftnät vill passa på att informera om att våra anläggningsobjekt finns att hämta via Geodataportalen, www.geodata.se, som WMS eller som en shape-fil. Informationen innehåller den geografiska positionen för Svenska kraftnäts ledningar, stolpar, stationer och stationsområden. Utöver den geografiska positionen finns uppgifter om förläggningssätt (luftledning, kabel etc.) och spänningsnivå för våra ledningar. Vid produktion av kartor där Svenska kraftnäts geografiska anläggningsinformation används ska följande copyrighttext framgå: "© Affärsverket svenska kraftnät".
- 4.2 För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för stamnätet för el hänvisar vi till **Systemutvecklingsplan 2022-2031**. Detta dokument finns publicerat på vår webbplats, www.svk.se.
- 4.3 Samråd ska hållas med Svenska kraftnät när åtgärder planeras inom 250 meter från stamnätsledningar och stationer. Mer information om hur samråd med Svenska kraftnät går till finns på vår webbplats: <http://www.svk.se/aktorsportalen/samhallsplanering>

Kommentar

- 4.1 *Kommunen noterar informationen.*

5 Skogsstyrelsen inkom 2022-04-14

- 5.1 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.
- 5.2 Hela Ådöhalvön har flera värdekärnor som beskrivs som nyckelbiotoper och högre naturvärden. Dessutom förekommer punktobjekt som t.ex. grova lövträd och gammal tall utspridda på halvön. De utgör viktiga substrat i en alltmer exploaterad miljö och kan utgöra spridningskorridor för insekter och fåglar som hittar livsmiljöer i området.
- 5.3 Hänsyn till dessa miljöer bör ingå inför beslut om ytterligare exploatering.
- 5.4 I övrigt har vi inga synpunkter.

Kommentar

- 5.1 *Ändringen av planbestämmelser innebär en ökad byggrätt för befintliga fastigheter vilket innebär att ingen ny mark tas i anspråk. Bedömningen kommunen gör är att befintliga värdekärnor samt områden med höga naturvärden ej berörs av ändringen.*

Fastighetsägare

6 Fastighetsägare 1 och 2 inkom 2022-04-25

- 6.1 I samrådsredogörelsen redovisas vår synpunkt (12.2) om att bestämmelserna ska utformas individuellt för varje tomt och med hänsyn till tomtens beskaffenhet.

Synpunkten har inte beaktats men kommenterats på följande sätt:

Vanligtvis planläggs områden som en helhet, där en generell bestämmelse sätts. Att ge varje fastighet egna bestämmelser skulle bli alltför detaljerat. Vi har förståelse för denna kommentar men vidhåller att byggrätten borde vara större för större tomter. Vi har studerat gällande detaljplaner för Rättarboda och Sylta. Även dessa områden har tidigare

varit rena fritidshusområden. I dessa detaljplaner har alla fastigheter samma bestämmelse för hur stort man får bygga.

För Rättarboda: Den sammanlagda byggarean får uppgå till högst 20% av tomtarean, dock högst 285 m².

För Sylta: Tomt får bebyggas med högst en fjärdedel varav högst 40 m² garage/uthus.

Vi anser att en liknande bestämmelse kan tillämpas för Sågbacken, förslagsvis:

Huvudbyggnads byggnadsarea får uppgå till högst 20% av tomtarean.

Det skulle innebära ca 100 m² för de minsta tomterna och ca 200 m² för de största.

Kommentar

- 6.1 Området omfattas idag av en byggnadsplan som har planlagts som en helhet vilket är vanligt förfarande för den här typen av plan där en generell bestämmelse sätts.

Den nya bestämmelsen för området är satt utifrån kommunens avvägning mellan att bibehålla karaktären i området samt att möta nutida behov och önskemål om större byggrätt. Utifrån detta har bedömningen gjorts att det inte är lämpligt att göra en individuell bedömning av varje fastighet eller att bevilja en byggrätt större än 100 kvm.

Övriga remissinstanser

7 Skanova inkom 2022-04-20

- 7.1 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

- 7.1 Förslaget till ändring av gällande byggnadsplan gäller endast ökad byggrätt för privata fastigheter. Kommunen uppdaterar planbeskrivningen genom ett tillägg under rubriken teknisk försörjning samt under rubriken ekonomiska frågor som redovisar att Skanova har markbundna ledningar i område och den som initierar en flytt av ledning även bekostar den.

8 E.ON Energidistribution AB inkom 2022-04-21

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

Kommentar

8.1 Kommunen noterar detta.

9 Vattenfall Eldistribution AB inkom 2022-04-11

9.1 Vattenfall Eldistribution AB noterar att tidigare yttrande har beaktats och har därmed inget mer att tillägga.

Kommentar

9.1 Kommunen noterar detta

10 Käppalaförbundet inkom 2022-04-14

10.1 Käppalaförbundet har tagit del av förslag till ändring av byggnadsplan för området Sågbacken i Upplands-Bro kommun.

Förbundet har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar

10.1 Kommunen noterar detta

Resultat av granskning.*Ändringar i planförslaget*

Följande revideringar har gjorts i detaljplaneförslaget efter granskning:

Kommunen har i dokumentet planbestämmelser återinfört originalbestämmelsen *källare får icke anordnas*. Kommunen har även gjort bedömningen att undantagsbestämmelserna för fastigheterna Stora och Lilla granskog, två fastigheter norr om området Sågbacken utgår. Båda fastigheterna bedöms inneha ett visst kulturvärde och en inventering av Stora granskog från 2017 redovisar befintlig byggnads kulturvärde. En vidareutveckling av befintliga byggnader inom de två fastigheterna bör göras med varsamhet och i dialog med kommunen. Lilla granskog nämns inte i någon inventering av områdets kulturmiljö. Ändringen innebär att fastigheterna kommer att omfattas av samma bestämmelser som fastigheterna inom området för Sågbacken.

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

Underlagsmaterial

- Kopior av inkomna synpunkter under granskning.
- Samrådsredogörelse, daterad 2022-01-12
- Kopior av inkomna synpunkter under samrådet.

Materialet går att beställa från kommunens enhet för Samhällsutvecklingsprojekt.

Upprättad 2022-05-05 av

Enheten för Samhällsutvecklingsprojekt

Tove Carlsson
Enhetschef

Julia von Hofsten
Planarkitekt

From: Palmér Lisa <lisa.palmer@lansstyrelsen.se>
Sent: den 12 april 2022 16:36
To: kommunstyrelsen
Subject: KS 21/0555

Granskningsyttrande för 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 bland annat till att anpassa befintliga byggrätter till nutida behov samt ge en ökad byggrätt till 100 kvadratmeter för huvudbyggnad och till 20 kvadratmeter för uthus/komplementbyggnad.

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: 402-19577-2022

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**

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd