



Översiktskarta med planområdet markerat.

2021-09-09, rev 2022-01-24
KS 18/0209
SAMRÅDSHANDLING

Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för

Del av Ådö (Ådö skog) nr 7808Ä

Bro Upplands-Bro kommun

Standardförfarande upprättad enligt PBL 2010:900



**UPPLANDS-BRO
KOMMUN**

Samhällsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning:

Innehåll

Planbeskrivning.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Innehållsförteckning:.....	3
Handlingar.....	5
Planhandlingar.....	5
Övriga handlingar.....	5
Planens syfte, bakgrund och huvuddrag.....	5
Bakgrund.....	5
Planens syfte och huvuddrag.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Planprocessen.....	6
Handläggning.....	6
Preliminär tidplan.....	6
Planuppdrag.....	6
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.....	6
Hushållning med mark- och vattenområden.....	6
Påverkan på riksintressen.....	7
Miljökvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden.....	7
Behovsbedömning/Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	8
Plandata.....	8
Läge och areal.....	8
Gällande planer och tidigare ställningstaganden.....	9
Riksintresse.....	9
Strandskydd.....	9
Vattenskyddsområde.....	9
Regionala planer och program.....	9
Kommunala planer och program.....	10
Förutsättningar och planförslag.....	15
Natur.....	15
Bebyggelseområden.....	18
Upphävande av strandskydd.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Trafik och kommunikationer.....	19
Störningar och risker.....	20
Teknisk försörjning.....	21
Dagvatten.....	21
Vatten och avlopp.....	21
Värme.....	22
El, tele, bredband.....	22
Avfall.....	22

Konsekvenser av planens genomförande	22
Miljökonsekvenser	22
Ekonomiska konsekvenser	22
Sociala konsekvenser	22
Barnkonsekvenser	23
Genomförande	23
Organisatoriska frågor	23
Fastighetsrättsliga frågor	23
Tekniska frågor	24
Ekonomiska frågor	24
Administrativa frågor	24

Handlingar

Planhandlingar

Plankarta, daterad den 2022-01-21

Denna planbeskrivning.

Fastighetsförteckning

Planprogram för Ådöhalvön (godkänt av kommunstyrelsen 2012-04-18)

Samrådsredogörelse del 1 (för planprogram för Ådöhalvön)

Övriga handlingar

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Beslut angående betydande miljöpåverkan

Ytlig avrinning Ådöhalvön, WRS, 2021-10-07

Planens syfte, bakgrund och huvuddrag

Bakgrund

I den mellersta delen av Ådöhalvön finns området Ådö skog som utgörs av ett fritidshusområde där flera av fritidshusen har omvandlats till permanentboende. Ådö skog är detaljplanlagt sen år 1982 för bostadsändamål.

Under 2009 genomförde kommunen en enkätundersökning riktad mot fastighetsägare inom Ådö skog. Ca 70% av de svarande var för tomtavstyckning inom planområdet. Svarsfrekvens på frågan var 75%. Fråga ställdes också till fastighetsägarna över deras inställning till att få en ökad byggrätt, och 89% av de svarande var positiva till en ökning av byggrätten. 78% svarade på frågan.

År 2010 tog kommunen fram ett planprogram över Ådöhalvön där Ådö skog ingår. Programmet fastslår att Ådö skog lämpar sig för att pröva fler avstyckningar och erbjuda en större byggrätt. Idag har Ådö skog en byggrätt på 60 m² byggnadsarea för bostad och 20 m² byggnadsarea för komplementbyggnad ej anpassad för bostad. Detaljplaneprogrammet godkändes av kommunstyrelsen 2012.

I samband med godkännandet av programmet fick Samhällsbyggnadskontoret i uppgift att ta fram en ny detaljplan för Ådöskog. Det förslag som togs fram gav en utökade byggrätter och möjlighet till flertalet avstyckningar för befintliga fastigheter. Förslaget involverade även en upprustning och breddning av Ådövägen som löper igenom de båda områdena. Ett samrådsförslag av detaljplanen skickades ut hösten 2014. Detta förslag mötte starkt motstånd av många fastighetsägare, framförallt ifrågasattes att bygga ut gator till en bredd som ansågs onödig och att den kostnaden skulle tas ut med gatukostnadsavgifter. Som resultatet av en dialog med de boende i området beslutades det 2018 att avsluta detaljplanarbetet för den detaljplan som varit ute på samråd.

30 maj år 2018 gav kommunstyrelsen samhällsbyggnadschefen i uppdrag att gå vidare med planuppdrag för området med syfte att utreda möjligheten för ändring av befintlig byggnadsplan 7808-F till att ge möjlighet för fastighetsägare att få utökad byggrätt samt möjlighet till avstyckning.

Utbyggnad av kommunalt VA till Ådö skog och området Lugnet, Ekdalen m.fl kommer att ske under 2021. Möjligheten för att inom planområdet bo på permanent basis kommer förbättras i och med utbyggnad av det kommunala VA-nätet.

Syfte

Syftet med ändring av detaljplanen är att möjliggöra större byggrätter för att ge bättre förutsättningar för boende i området samt revidera bestämmelserna om avstyckningar.

Gällande byggnadsplan har inget uttalat syfte. I planbeskrivningen beskrivs planen som en formell inramning av den användning och de tendenser som redan visat sig i form av fritidsbebyggelse på förhållandevis stora tomter, de flesta större än 1500 kvadratmeter.

Huvuddrag

Ändringen av detaljplanen kommer medföra en byggrätt på 160 m² byggnadsarea med komplementbyggnad om 60 m² byggnadsarea. En huvudbyggnad per fastighet tillåts. Minsta fastighetsstorlek är 3000 m² landareal, för fastigheter som inte redan är mindre eller i tillåts bli mindre med gällande planbestämmelser.

Planprocessen

Handläggning

Detaljplanearbetet inleddes 2018 och handläggs enligt plan- och bygglagen i lydelse efter den 1 januari 2015. Handläggning av detaljplanen sker med standardförfarande.



Det aktuella planskedet är samråd då remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda får ta del av förslaget och komma med synpunkter. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där yttranden som framförts skriftligt under samrådet redovisas. Planförslaget kan komma att justeras och kompletteras vid behov innan ett granskningsförslag upprättas.

Preliminär tidplan

Samrådsbeslut (SBU)	kvartal 3 2021
Samrådstid	kvartal. 1 2022
Ev beslut om granskning (SBU)	kvartal 3-4 2022
Granskningstid	kvartal 4 2022
Antagande (KS)	kvartal 2 2023

Planuppdrag

Kommunstyrelsen gav den 30 maj 2018 § 115, Samhällsbyggnadschefen i uppdrag att ändra byggnadsplan 7808-F.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med miljöbalkens (MB) 3 kapitel avseende lämplig användning av mark och vatten samt 5 kapitlet angående miljö kvalitetsnormer. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset enligt 4 kapitlet Miljöbalken.

Hushållning med mark- och vattenområden

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.

Planförslaget innebär god hushållning av mark- och vatten då ett redan bebyggt område utvecklas och ny mark inte tas i anspråk. Befintlig infrastruktur kan utnyttjas för utbyggnad av området.

Påverkan på riksintressen

Planområdet ligger intill Mälaren med dess strandområden och öar som är utpekade som riksintresse enligt 4 kap 2 § MB, där det rörliga friluftslivet och turismens intressen särskilt ska beaktas. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset då det är en ändring på privata fastigheter inom kvartermark som redan har en byggrätt och upphävt strandskydd.

Natura 2000

Närmaste Natura 2000-område är Broviken. Avståndet är ca 1000 meter från strandlinjen i planområdet. Enligt bevarandeplanen för Broviken kan exploatering, muddringsarbete och alltför intensiva röjningar av vegetation i och intill viken kan orsaka erosion och sedimentavrinning och därmed grumling i viken. Ådöhalvön ligger dock på sådant avstånd från Broviken att en exploatering inte bedöms påverka Broviken negativt. Bevarandeplanen nämner också att en utökad båttrafik kan medföra att undervattenvegetationen rivs upp, att vattnet grumlas och att fågellivet i området störs. Skulle planen medge många båtplatser kan bedömningen om påverkan på Broviken behöva omvärderas. Planen kommer dock inte föreslå några fler båtplatser än vad nuvarande plan redan tillåter.

Miljö kvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden

Vid detaljplanering ska hänsyn tas till gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, vatten, buller och ekologiskt känsliga områden.

Utomhusluft

Ingen risk bedöms föreligga för att miljö kvalitetsnormer för utomhusluft ska överskridas i planområdet, då det rör sig om öppen bebyggelse och trafikmängderna i omgivningen är måttliga. I dagsläget finns inga kända områden i Upplands-Bro kommun där miljö kvalitets-normer för utomhusluft överskrids. Anledningen är att sådana områden präglas av höga trafikvolym i relativt slutna gaturum (alternativt tunnlar).

Vatten

På västra sidan om planområdet ligger vattenförekomsten Mälaren-Prästfjärden som rinner till Mälaren-Rödstensfjärden. Den har god ekologisk status, men uppnår inte god kemisk status. Det är bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar, nickel och nickelföreningar samt tributyltennföreningar som inte uppnår nivån för god status. Förekomsten riskerar att inte uppfylla ekologisk status/potential 2021 eftersom klorofyll a, morfologiskt tillstånd bedöms som måttliga. God kemisk status riskerar att inte kunna uppfyllas till 2021.

På östra sidan om planområdet ligger vattenförekomsten Mälaren-Görväln som rinner till Mälaren-Fiskarfjärden. Den har god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status. Vattenförekomsten har problem med samma ämnen som Mälaren-Prästfjärden, men dessutom antracen, bly och blyföreningar samt kadmium och kadmiumföreningar. Förekomsten riskerar att inte uppfylla ekologisk status/potential 2021 eftersom total biovolym, makrofyter och morfologiskt tillstånd bedöms som måttliga. God kemisk status riskerar att inte uppfyllas till 2021.

Buller

Ådövägen omfattas inte av miljö kvalitetsnormerna för buller då det är lite trafik på vägen. Trafikbuller genereras från Ådövägen och trafikbullernivåerna anses vara måttliga. Någon bullermätning har inte gjorts och bedöms inte som nödvändigt då bullernivåerna bedöms ligga under 55 dB(A) ekvivalenta nivåer. Bullernivåerna inom planområdet beskrivs närmare under Störningar och risker.

Ekologiskt känsliga områden

I Upplands-Bro finns ett antal ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO) som ofta sammanfaller med områden av riksintresse för natur- och kulturminnesvård eller friluftsliv. Enligt 3 kap, 3 § Miljöbalken ska mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Östra delen av planområdet ingår i nytt ESKO-område och västra delen ligger inom avrinningsområde till ESKO-området Säbyholmsviken och utpekas som ett ekologiskt särskilt känsliga sjöar och vattenområden. Eftersom området kommer att förses med kommunalt vatten och avlopp bedöms inte vattenkvaliteten i Säbyholmsviken (ESKO) påverkas negativt.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Upplands-Bro kommun konstaterar i sin undersökning av betydande miljöpåverkan att genomförandet av ändring av detaljplan för del av Ådö (Ådö skog), nr 7808Å inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Varken miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser påverkas så att en MKB behöver upprättas.

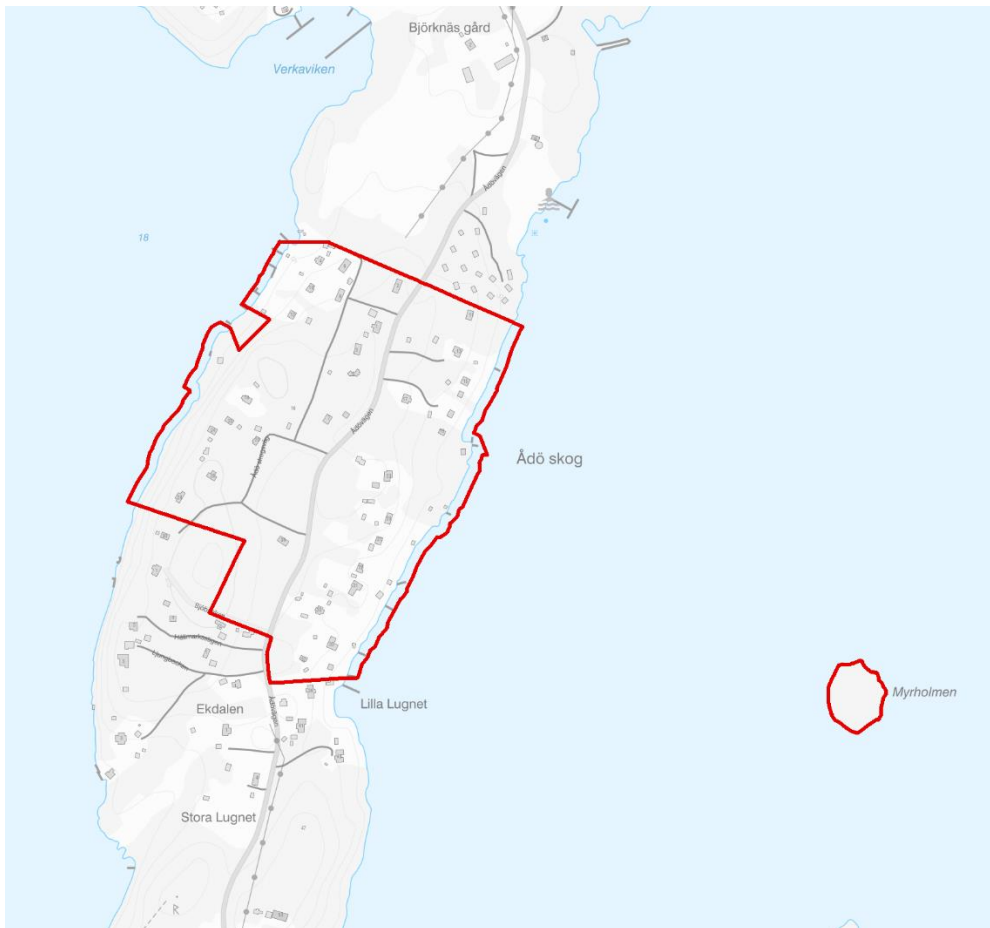
Undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts av kommunens sakkunniga tjänstemän utifrån tillgängligt kunskapsunderlag. Samråd har genomförts april-maj 2021 med Länsstyrelsen i Stockholm som delar kommunens bedömning. Kommunens bedömning i frågan om en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska göras tillgängligt för allmänheten. Kommunstyrelsen ska besluta (genom delegationsbeslut) att planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Nedan följer en sammanfattning av behovsbedömningen:

Kommunen bedömer att ingen betydande miljöpåverkan kommer ske genom planförslaget. Den negativa påverkan rör främst risk för ökad trädfällning och påverkan på natur på privata fastigheter samt viss ökad risk med mer trafik på Ådövägen. Dessa nämnda effekter kan inte ses som en betydande miljöpåverkan då de är förhållandevis ringa och inte förhindras i gällande detaljplan.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är ca 23 ha stort och ligger söder om Bro utmed Ådövägen. Planområdet avgränsas i norr av Björkviks camping i norr, av Mälaren i väst och öst, och i söder av Lugnet Ekdalen m.fl. som i nuläget saknar detaljplan. I sydvästra delen av det ursprungliga planområdet har ersatts av en ny detaljplan för fastigheterna 1:92-93. I planområdet ingår även ön Myrholmen.



Karta med planområdet markerat.

Markägoförhållande

Planområdet omfattar fastigheterna:

Ådö 1:15, 1:20-26, 1:29-46, 1:53, 1:56-57, 1:88-91, 1:119 samt S:2. Samtliga fastigheter är i privat ägo.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Riksintresse

Planområdet ligger intill Mälaren med dess strandområden och öar som är utpekade som riksintresse enligt 4 kap 2 § MB, där det rörliga friluftslivet och turismens intressen särskilt ska beaktas.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark och vattenområde genom fastställelsebeslutet för gällande plan. På parkmark gäller strandskydd. Eftersom planförslaget är en planändring kommer strandskyddet vara fortsatt upphävt. De delar av fastigheterna som inte ingår i planområdet är strandskyddade.

Vattenskyddsområde

Öster om Ådöhalvön ligger Östra Mälarens vattenskyddsområde. Inom skyddszone finns det speciella föreskrifter vad gäller bland annat hantering av dagvatten och utformning av dräneringssystem.

Regionala planer och program

RUFS

Området är utpekade i RUFS 2050 som befintlig bebyggelse och landsbygd

Ny bebyggelse och service på landsbygden ska i första hand lokaliseras till de prioriterade lägena vid landsbygdsnoder, serviceorter, replipunkter och kärnöar. Serviceorter är mindre orter med viss service och minst 250 invånare och har ett strategiskt läge till sin omgivning. Inga Landsbygdsnoder är utpekade i kommunen. När bostäder, verksamheter, service och teknisk försörjning samlas till dessa prioriterade lägen, skapas förutsättningar för möten, samverkan och lokala marknader. Dessutom bidrar det till att begränsa en utspridning av bebyggelsen. Nya bostäder på landsbygden bör planeras som permanent bebyggelse och lokaliseras efter sådana förutsättningar.

Regional gång- och cykelplan

Den regionala gång- och cykelplanen från 2014 pekar ut stråken mellan Bålsta, Bro, Kungsängen och vidare mot Kallhäll och Jakobsberg som ett regionalt stråk. På Ådöhalvön finns inga regionala stråk. Planen pekar ut möjligheten till kombinationsresor mellan cykel och kollektivtrafik som viktiga.



De regionala cykelstråkens status. Befintliga stråk i svart. Saknade länkar och blandtrafik i rött. På Ådöhalvön finns inga regionala stråk utpekade.

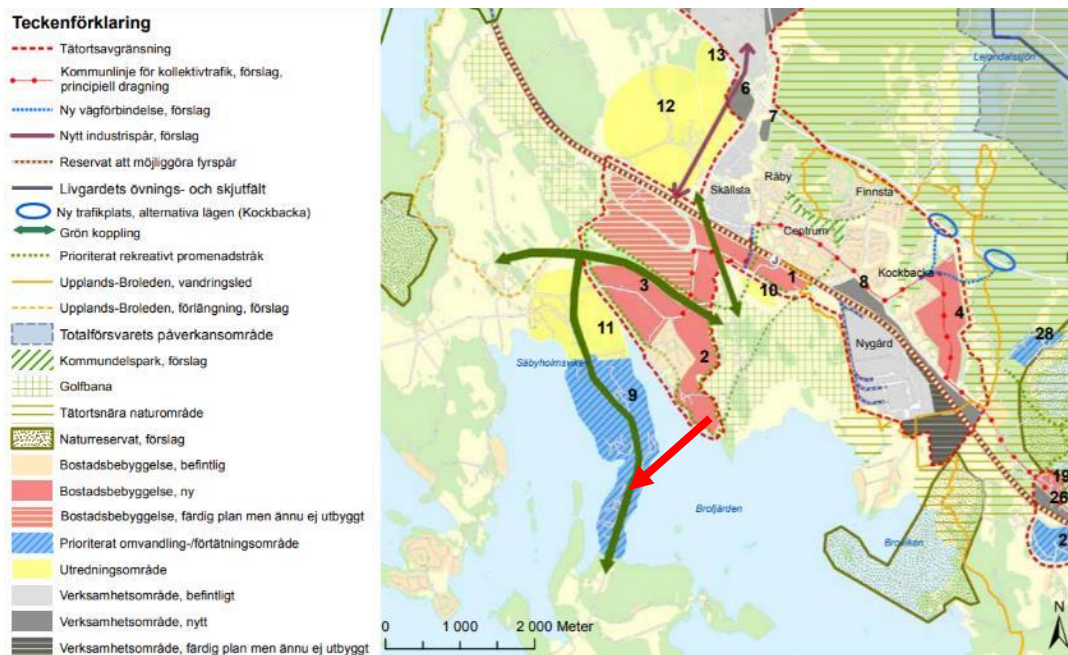
Kommunala planer och program

Översiktsplan 2010

I kommunens översiktsplan (ÖP 2010) är området markerat som prioriterat omvandlings-/förtättningsområde. Området ingår i ett prioriterat omvandlings-/förtättningsområde som avses föras med kommunalt VA (Vatten och Avlopp).

Förutsättningarna för en komplettering i befintliga bebyggelsestrukturer samt tillägg av ny bebyggelse kommer att undersökas i anknötning till planläggning av området. I samband med detta behöver det göras avvägningar mot samhällsintressen såsom befintliga natur- och kulturvärden, riksintressen, teknisk försörjning samt risk för översvämning, skred, ras och erosion.

Föreslagen planläggning går i linje med översiktsplanen.



Kartutsnitt från kommunens översiktsplan 2010. Utsnittet visar att planområdet ingår i ett prioriterat omvandling-/förtätningsområde, nr 9. En röd pil visar planområdets ungefärliga placering.

FÖP Landsbygdspan

Området är utpekad i FÖP landsbygdspan som antogs av Kommunfullmäktige den 14 juni 2017. Området är utpekad som ett utvecklingsområde/utvecklingsstråk bebyggelse enligt Ådö-stråket. Stråket och dess bebyggelseutveckling följer en huvudprincip med funktionella stråk där kollektivtrafik och teknisk försörjning i form av kommunalt vatten och avlopp på sikt utvecklas. Bebyggelsestråket på Ådö omnämns särskilt där utveckling kommer ge bättre förutsättningar för samhällsservice i området.

Inom kommunen finns ett stort antal områden som från början planerats för fritidsboende, kolonistugor eller liknande. I många av dessa områden pågår en omvandling från fritidsboende till permanentboende. Någon återgång till ensartade fritidsbebyggelseområden är inte trolig och i många fall inte längre möjlig. Det finns också områden på landsbygden med permanentbostäder med ett högt bebyggelsestryck, där förtätning i form av avstyckningar förekommer. Inventeringar som gjorts av enskilda avloppsanläggningar i kommunen visar på ett antal bristfälliga avloppsanläggningar med höga utsläpp av näringsämnen och föroreningar. Behov av åtgärder finns, antingen för de enskilda anläggningarna eller genom gemensamma anläggningar eller kommunalt vatten och avlopp.

En utveckling av Ådö skog för att inriktas mer mot permanentboendekarakteristik ligger i linje med den utveckling FÖP landsbygdspan ser som lämplig.

Landsbygdspanen lyfter även upp att Ådö-stråket ska behålla sin funktion som grön koppling. Allmänhetens tillgänglighet till Mälarens stränder ska förbättras och säkerställas samtidigt som gröna kopplingar bibehålls och säkras för Görvälnkilens värden och funktioner.

Området utgör en del av en grönkopplings som löper i nord-sydlig riktning längs hela Ådöstråket.

Området är i enlighet med kommunens Landsbygdspan FÖP från år 2016 där planområdet utpekad som ett utvecklingsområde.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommunens Riktlinjer för bostadsförsörjning i Upplands-Bro kommun antogs av kommunfullmäktige den 13 september 2017. Upplands-Bro kommun ingår i Stockholms län och dess bostadsmarknad. Det

finns en rådande bostadsbrist i Upplands-Bro och det finns brist på bostäder i samtliga storlekar. Det råder också brist på småhus och småhustomter. En stor del av de fritidshus som säljs blir permanentbostäder.

Grönplan

Kommunfullmäktige fattade beslut om Grönplanen den 18 december 2008. Enligt grönplanen hade herrgårdarna ofta trädgårdsplanteringar, vilket Ådö-Lagnö är ett exempel på och som ligger utanför planområdet. Tidigare gick den betydelsefulla landsvägen mellan huvudstaden och Bergslagen genom Upplands-Bro.

Söder om planområdet ligger landskapsskyddsområdet Ådö-Lagnö naturreservat. Naturreservatet är riksintressant för sitt ädellövsskogsområde ur ett naturvårdsperspektiv och är främst känt för sina mistlar. I reservatet förekommer det sällsynta insekts- och fågelarter. Det fanns betydande ängs- och hagmarksområden av klass III spridda över Ådö-Lagnö från en kartläggning år 1993.

Planförslaget ligger i linje med kommunens Grönplan från 2008.

Vattenplan

På västra sidan om planområdet ligger vattenförekomsten Mälaren-Prästfjärden som rinner till Mälaren-Rödstensfjärden. På östra sidan om planområdet ligger vattenförekomsten Mälaren-Görvål som rinner till Mälaren-Fiskarfjärden.

Mälarfjärderna Prästfjärden och Görvål har föreslagits som preliminära vattenförekomster i kommunens vattenplan av Länsstyrelsen. Båda anses ha en god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status. I Prästfjärden förekommer det särskilt värdefulla arter och naturtyper klassificerade som nationellt naturvärde. Det beror främst på att Prästfjärden är hemvist för den starkt hotade och sällsynta arten undervattensväxten småvalting.

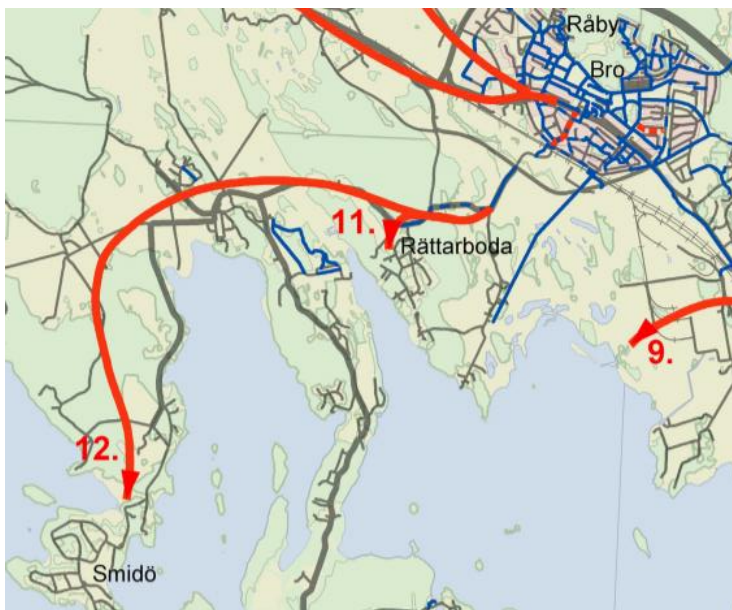
Vattenområdena på både östra och västra sidan av planområdet är utpekade som ESKO (ekologiskt känsliga områden).

Trafik- och tillgänglighetsprogram

Inga trafiksäkerhets- och tillgänglighetshöjande åtgärder kommer att göras kopplade till denna planläggning enligt Trafik- och tillgänglighetsprogrammet 2020.

Gång- och cykelplan

I kommunens gång- och cykelplan (2012) föreslås det att gång- och cykelvägnätet bör kompletteras till Ådö och Smidö i samarbete med Trafikverket. Se bild nedan. Gång och cykelplanen kommer att uppdateras under 2021.



Karta från kommunens gång- och cykelplan (2012). Bilden visar ett stråk med gång och cykelväg mot Smidö.

Detaljplaneprogram

Ett planprogram för Ådöhalvön har tagits fram för att utreda möjligheterna till komplettering i befintliga byggelsestrukturer samt eventuellt tillägg av ny bebyggelse. Programmet godkändes av kommunstyrelsen den 18 april 2012.

Bakgrunden till programmet är att befintliga fritidshusområden görs om till permanentboende i stor utsträckning. Detta leder till önskemål om expansionsmöjligheter för fastighetsägare och ett utökat behov av förbindelser samt vatten- och avloppslösningar. Området som planprogrammet berör, innehåller stora naturvärden och delar av området kan upplevas som svårtillgängliga. I samband med att Bro tätort växer blir trycket större på grönytor och rekreativmiljöer på Ådöhalvön.

I planprogrammet står det beskrivet att bebyggelsen inom området kan utvecklas i linje med områdets landskapskaraktär. Tanken är att skapa ett möte mellan stad och landskap samt med hållbarhet i fokus. Planprogrammet ska ge vägledning vid placering och utformning av ny bebyggelse, vilket inkluderar både enskilda byggnader, infrastruktur och liknande. Likaså ska planprogrammet fungera som riktlinjer för hur landskaps- och naturvärden bevaras, hur mark och vegetation kan utvecklas och stärkas.

Programmet anger följande inriktningar för planläggning i Ådö skog:

- En struktur med stora långsmala fastigheter behålls närmast stränderna.
- Minsta tomtstorlek för nya fastigheter föreslås vara 2000 m². Avstyckningar ska prövas med hänsyn till tomtstorlek, terrängförhållanden, landskapsvärden, väganlutning samt möjlig byggbar yta.
- En bred zon närmast stränderna hålls byggnadsfri, i likhet med gällande plan, för att bevara naturmarkskaraktären. Mindre komplementbyggnader som bastu och båthus bör prövas restriktivt i kommande planläggning.
- Kommande planläggning bör reglera ett bebyggelsefritt avstånd på minst 15 meter på varje sida om Ådövägen för att bibehålla den gröna skogskaraktären med "hus i skog" längs vägen.
- I kommande detaljplan bör bestämmelse om bevarad naturmarkskaraktär längs gator och stränder införas.
- Varje tomt får byggas med en huvudbyggnad och högst två komplementbyggnader. Byggrätten föreslås till högst 160 m² byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad och 250 m² bruttoarea. Sammanlagt 50 m² för komplementbyggnad.
- Sprängning, schaktning och fyllning bör undvikas.

- Värdefull natur, berghällar och karaktärsträd och ädellöv sparas på tomtmark och bör regleras i kommande planläggning.
- Byggnader och uteplatser anpassas till befintlig terräng.
- Parkering ska lösas inom respektive fastighet och tillfart ska anordnas med hänsyn till topografi och vegetation.
- Vägar inom området föreslås vara kommunala, även för Ådövägen som idag ägs av Trafikverket. Park- och naturområden ska planläggas som allmän plats.

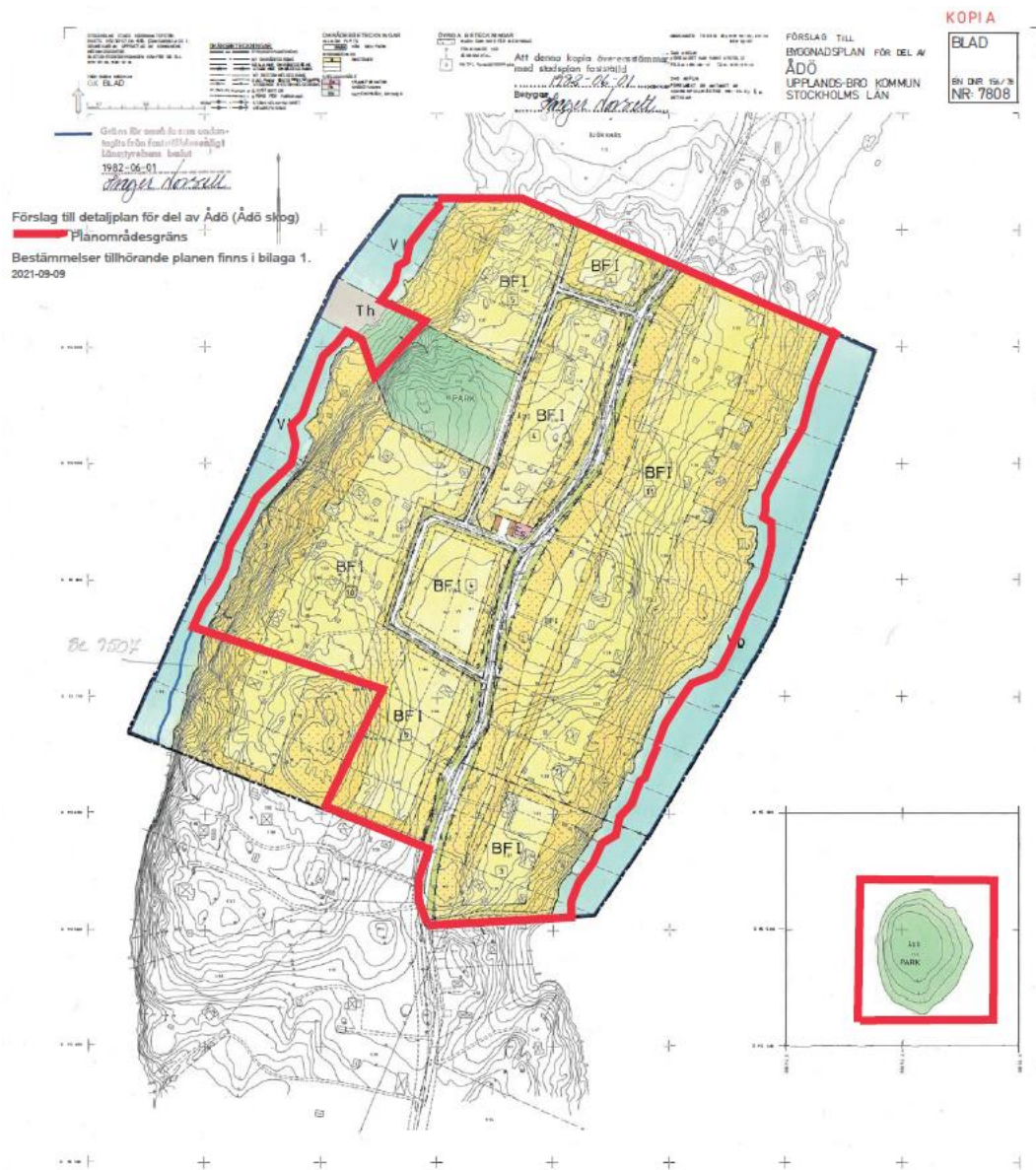
Förslaget till ändring av detaljplan för Ådö skog utgår från detaljplaneprogrammet, men skiljer sig gällande storlek på fastigheter och omfattning av byggrätt.

Detaljplaner och förordnanden

För planområdet finns gällande detaljplan:

- Byggnadsplan för del av Ådö, Upplands-Bro kommun, Stockholm län, antagen av kommunfullmäktige 1981, fastställd av regeringen 1983. I detaljplanen är planområdet utpekade som bostäder i form av friliggande hus med ett bestämt våningsantal. I gällande plan (nr 7808) finns det även användningsbestämmelser om transformator och vattenområde med bryggor samt allmän plats i form av park. Planens genomförandetid har gått ut.

Planförslaget är en ändring av gällande detaljplan, vilket innebär att gällande byggnadsplan kommer att fortsätta gälla, med beslutade ändringar efter att planförslaget för ändring av detaljplan för del av Ådö (Ådö skog) har vunnit laga kraft.



Plankarta (nr 7808) för gällande byggnadsplan. Planområdet är inringat i rött.

Förutsättningar och planförslag

Natur

Mark och vegetation

Nuläge

Området ingår i grönkilen Görvälkilen, en av Stockholms många grönkilar. Vilda djur använder planområdet för att röra sig norrut eller söderut på Ådöhalvön. Området består av stora skogstomter med förhållandevis lite bebyggelse

Förslag

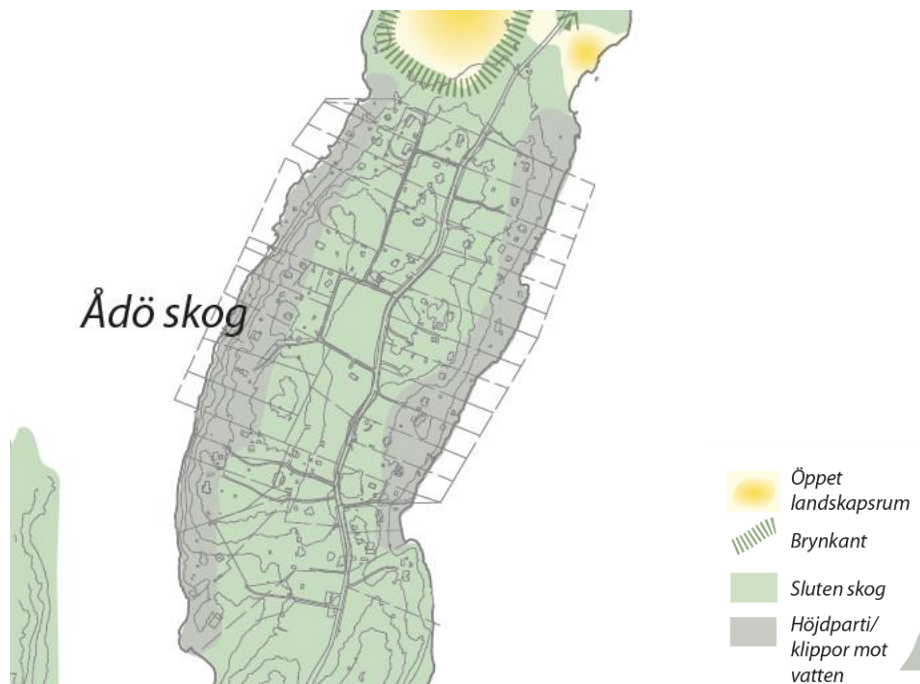
Ambitionen är att bevara karaktären med stora tomter, vilket ökar chansen för att bevara karaktären. För att bevara naturkaraktären införs en bestämmelse om marklov för fällning av större träd. Det innebär att träd som har en diameter över 30 cm vid 1 meter över marken endast får fällas efter att marklov erhållits av kommunen.

Planen innehåller också en bestämmelse om att endast 15 % av fastigheternas area får hårdgöras. Inom ett område ställs krav på att marknivån måste vara över +19,4 meter, för att översvämning inom området ska kunna undvikas.

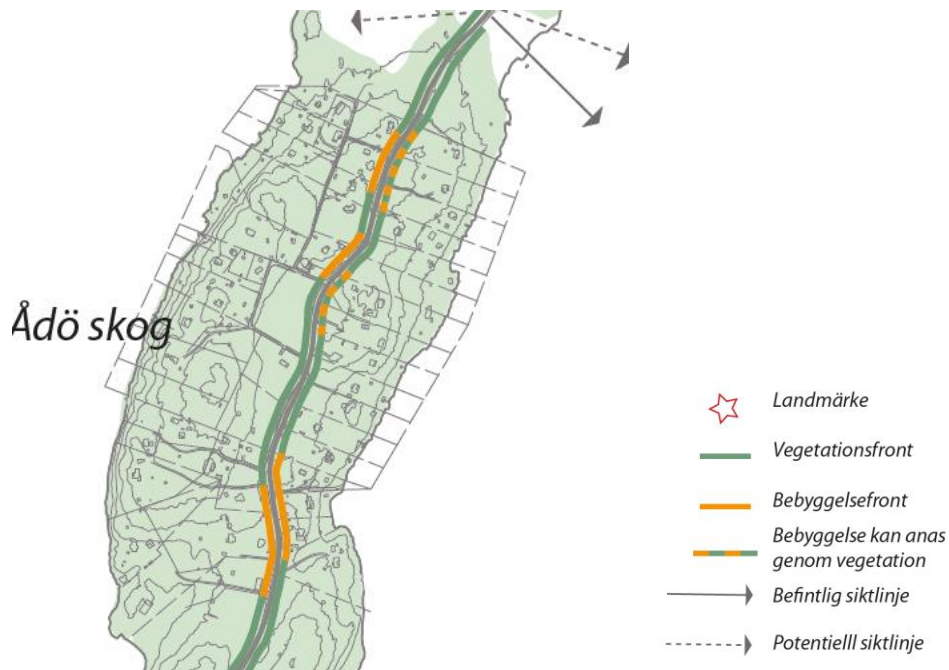
Landskaps- och stadsbild

Nuläge

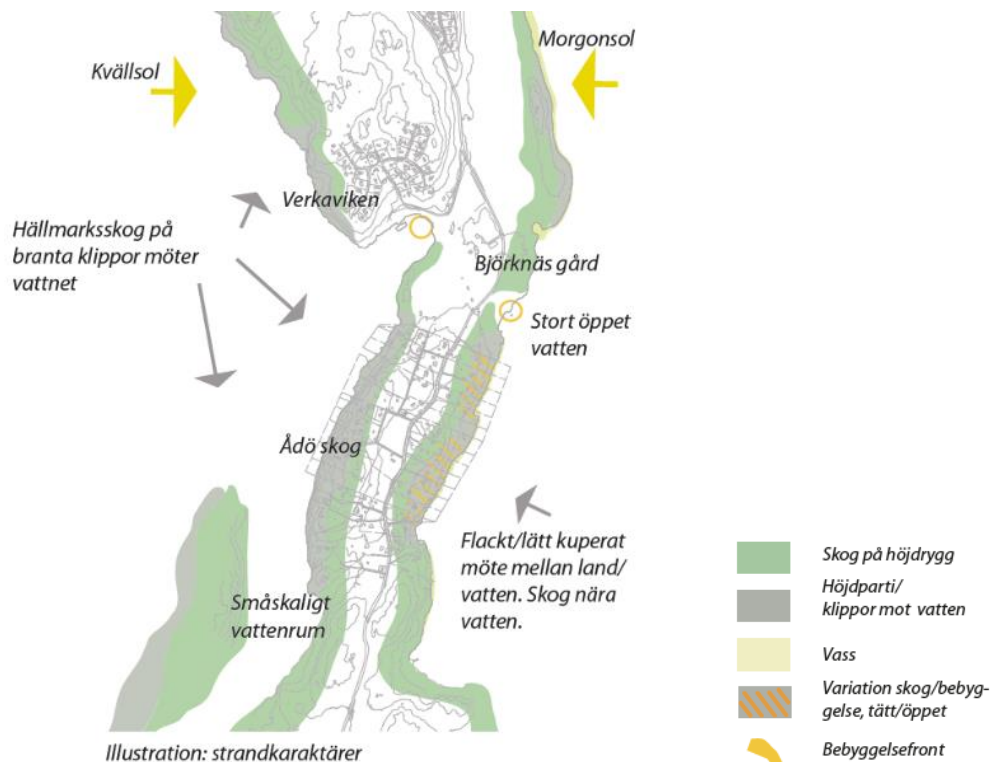
Landskapsrummet i Ådö skog är ett skogsområde präglad av den varierande terrängen i området. Mot Mälaren sluttar det kraftigt nedåt med höjdparter mot vattnet. Vissa delar mot Ådövägen frontas av skog och några delar av bebyggelse. Landskapet upplevs främst från Ådövägen som leder genom området. Vägformen är smal och småskalig, resan slingrande och kuperad, vilket ger en dramatik med kurvor och krön, där vägen syns försvinna och återkomma längre fram. Från vägen finns ett fåtal vyer mot enskilda byggnader eller bebyggelsegrupper, karaktäristiskt är annars att bebyggelsen inte syns utåt i landskapet och att det är ont om landmärken.



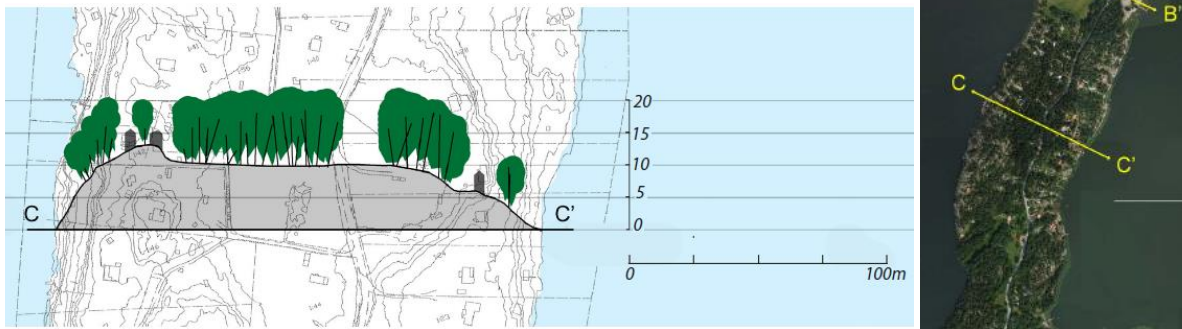
Karta över rumslighet i landskapet, ur detaljplanprogrammet. I Ådö skog är rumsligheten i huvudsak sluten skog i mitten av området. Vid stränderna är det höjdparti/klippor mot vattnet.



Karta över upplevelser av landskapet, ur detaljplaneprogrammet. I Ådö skog är det varierat mellan vegetationsfront bebyggelsefront mot Ådövägen. Några siktlinjer finns inte pga vegetation och terrängförhållanden.



Karta över strandkaraktärer, ur detaljplaneprogrammet. I på västra sidan är karaktären på västsidan höjdparti/klippor mot vattnet där hällmarksskog på branta klippor möter vattnet. På östsidan är det skog nära vatten.



Sektion i Ådö skog, ur detaljplaneprogrammet. På västra sidan sluttar strandlinjen kraftigt. På östra sidan är lutningen något mer flack.

Förslag

Bebyggelse bör passas in i landskapet och större träd bevaras för att karaktären i området ska bibehållas. Plansprängning bör undvikas då det skulle påverka områdets karaktär negativt.

Rekreation och friluftsliv

Nuläge

Det finns möjlighet till rekreation både norr, söder och delvis inom planområdet. Badplatsen vid Björknäs, naturområden på Ådöhalvön samt det parkområde som finns inom planområdet. Söderut på Ådöhalvön finns även naturreservatet Ådö-Lagnö.

Fornlämningar

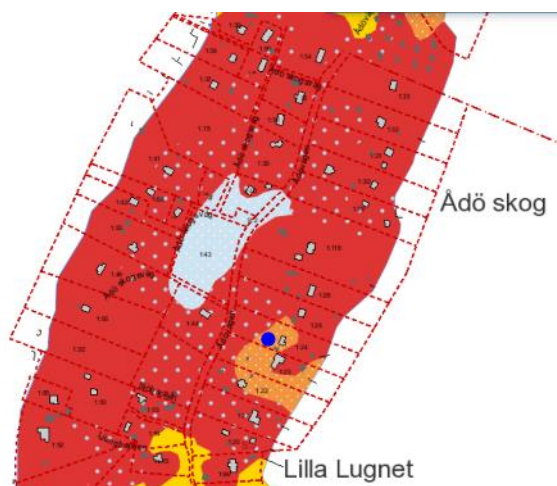
Nuläge

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet. Ingen kulturhistorisk utredning har gjorts för planområdet.

Geologi/Geotekniska förhållanden

Nuläge

Enligt SGU:s jordartskarta består större delen av området av urberg eller urberg med tunt eller osammanhängande ytlager av morän. I den sydöstra delen av planområdet finns det ett mindre område med postglacial sand. Mitt i planområdet finns det ett område med morän.



Kartutsnitt från SGU:s kartunderlag. Kartan visar att planområdet består av urberg (röd färg), urberg med inslag av morän (röd med ljusblå prickar), postglacial sand (orange färg med vita prickar) samt morän(ljusblå med vita prickar).

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Nuläge

Planområdet består till stora delar av större villatomter. På den östra sidan av Ådövägen är fastigheterna långsmala med gräns mot Ådövägen och vattenområdet. På den västra sidan fastighetsstrukturen mer oregelbunden och det finns en större variation på tomtstorlekarna med några mindre fastigheter.

Området har i stort behållit den ursprungliga naturkaraktären och husen är placerade långt inne på tomterna. Områdena närmast stranden samt delarna närmast Ådövägen är i huvudsak obebyggda. Bebyggelsen är varierad med både sommarstugor samt villor med åretruntstandard. Ett fåtal fastigheter är obebyggda. Området upplevs därför idag som ett skogsområde som delar av bebyggelsen.

Förslag

Planen möjliggör att befintlig bebyggelse kan få en standard som är normal för helårsbosstäder. Byggrätten medger 160 m² byggnadsarea för huvudbyggnad. Komplementbyggnader föreslås få en sammanlagd byggnadsarea om max 60 m². Byggnad får uppföras i max en våning. Vind får inredas. Källare får inte uppföras. Bebyggelsen i detaljplaneområdet får uppföras som fristående villor på stora tomter för att bevara områdets lummiga gröna karaktär. Byggnaderna ska anpassas till tomtens terräng för att så långt som möjligt behålla grönska och undvika större ingrepp i marken.

Detaljplanen medger avstyckning av större fastigheter. Minsta fastighetsstorlek är 3000 m². De fastigheter som redan är mindre än detta, eller i gällande plan tillåts bli mindre genom bestämmelser om mindre fastighetsstorlek.

Offentlig service och kommersiell service

Service finns i Bro centrum, cirka 5 km från planområdet.

Tillgänglighet

Nuläge

Området är kraftigt kuperat vilket försvårar tillgänglighet på fastigheterna.

Förslag

Ny bebyggelse behöver anpassas efter terrängen för att klara krav på tillgänglighet. Detta kan göras genom placering av byggnader. Sprängning bör undvikas så långt som möjligt, men kan behövas för att klara tillgänglighet på vissa platser. Eftersom många fastigheter är kraftigt kuperade vid stränderna kommer stranddelen v fastigheterna inte vara tillgängliga. För att nå en strand som inte är kuperad är Bjöknäsbadet norr om planområdet närmast. Bad med tillgänglighetsramp finns dock endast vid Lillsjöbadet i Kungsängen.

Trafik och kommunikationer

Gatunät, parkering, utfarter

Nuläge

Planområdet har tillfart från Ådövägen som löper genom området. Trafikverket har huvudmannaskapet för Ådövägen idag, men har avtalat med kommunen om att kommunen ska ta över. Inne i bostadsområdet finns mindre grusade vägar med enskilt huvudmannaskap. Gång- och cykelbanor saknas.

Förslag

Utbredningen för användningen väg i detaljplanen är oförändrat. Ytan för vägområdet är bredare än dagens väg vilket innebär att det är möjligt att bredda vägen i framtiden eller bygga ut med gång- och cykelväg utmed vägen vid behov.

Parkering för bostäder ska ske på den egna fastigheten. Av trafiksäkerhetsskäl är det utfartsförbud på delar av Ådövägen, vilket gör att nya fastigheter kan behöva använda en gemensam utfart.

Kollektivtrafik

Nuläge

Kollektivtrafiken på Ådöhalvön är glest trafikerad med endast 6 avgångar/dygn med buss i vardera riktningen.

Förslag

Om fler bosätter sig permanent inom planområdet ger det ett större underlag för kollektivtrafiken. För att boende ska vara villiga att åka buss istället för bil behöver turtätheten ökas.

Störningar och risker

Buller och vibrationer

Trafikbuller genereras från Ådövägen och trafikbullernivåerna anses vara måttliga. Ådövägen har en mycket låg trafikmängd, 212 fordon/dygn ÅDT enligt Trafikverkets databas. Vid en full utbyggnad av föreslagen detaljplan för Stora Lugnet m.fl. samt denna detaljplaneändring samt att alla fastigheter bebos permanent bedöms antalet trafikrörelser öka till knappt 550 trafikrörelser/dygn.

Hastigheten är 50 km sommartid respektive 70 km/h vintertid. Uppskattning av vägbuller har gjorts med hjälp av SKR och Boverkets skrift "Hur mycket bullrar vägtrafiken?". Antalet trafikrörelser i både i nuläget och efter full utbyggnad underskrider de antal trafikrörelser som finns i tabellerna. Marken utmed Ådövägen är belagd med byggförbud (prickmark). Bredden på prickmarken varierar inom planområdet. De fastigheter som har minst prickmark får bygga drygt 20 meter från vägmitt. Sommartid bedöms nivåerna ligga under 53 dB(A) 20 meter från vägmitt. De lägsta antalet trafikrörelser i för 70 km/h i "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" är 700 fordon/dygn, vilket ger 56 dB(A) 20 meter från vägmitt. Detta är betydligt fler trafikrörelser än de planområdet har. Kommunen bedömer därför den uppskattningen som betydligt mindre. Någon bullermätning har inte gjorts och bedöms inte som nödvändigt då bullernivåerna bedömts ligga under 55 dB(A) ekvivalenta nivåer.

Radon

Radonförekomst är inte känd. Byggnader ska, om radonhalten kräver, uppföras radonsäkra och eventuella åtgärder med anledning av radon ska hanteras i bygglovskedet.

Översvämning

Nuläge

Enligt lågpunktskarteringen finns en plats i området där vatten riskerar att bli stående vid skyfall. Det kan dock förväntas vara relativt goda förutsättningar för infiltration på platsen.

Översvämningsrisken från Mälaren bedöms som liten eftersom platsen är kraftigt kuperad och området vid stranden är belagt med byggförbud.



 Ytavrinning
  Avrinningsvägar
  Fast. nedströms lågpunkt
  Vatten

Ytavrinning och lågpunktskartering i Ådö skog. Vatten samlas på en lågpunkt i mitten av planområdet.

Förslag

I detaljplanen fastställs markhöjder för att bebyggelse som sker i nuvarande lågpunkter inte ska riskera att översvämmas vid skyfall. Vid byggande och hårdgörande av mark måste höjdsättning ske så att stående vatten undviks. Avrinningsvägar behöver beaktas vid hårdgörande av ytor.

Farligt gods

Ådövägen är inte transportled för farligt gods.

Teknisk försörjning

Dagvatten

I första hand ska vattnet infiltreras och i andra hand fördröjas. Öppna dagvattenlösningar ska väljas före slutna system. Fördröjning kan ske på flera sätt, exempelvis genom regnrabatter (raingarden) eller gröna tak.

Området sluttar kraftigt vilket gör att stor del av dagvattnet kommer att rinna ut i Mälaren över fastigheterna. Viss infiltration sker genom på den egna fastigheten. För att säkerställa att infiltration ska kunna ske får endast 15 % av fastigheternas area hårdgöras.

Vatten och avlopp

Kommunen ska bygga ut kommunalt vatten och avlopp. Utbyggnaden beräknas påbörjas under 2021.

Värme

Värmeförsörjningen löses inom planområdet genom egen uppvärmning. Energiförbrukning för värme och ventilation ska följa gällande föreskrifter enligt Boverkets byggregler (BBR).

El, tele, bredband

Skanova och IP-only har ledningar utmed Ådövägen samt delar av Ådö skogsväg för möjlig anslutning till tele och fiber. E.ON har ledningar för el vid Ådövägen samt Ådö skogsväg.

Avfall

Utrymme för avfallshantering och källsortering för anläggningen ska finnas. Avfallsutrymmet ska dimensioneras så att så kallad fastighetsnära källsortering kan ske, av det avfall som uppkommer inom planområdet. Sophantering ska lösas inom fastigheten. Upplands-Bro kommun har infört ett system för insamling av matavfall samt fyrfack. Detta innebär att två fyrfacks behållare för avfall används för varje villafastighet.

Konsekvenser av planens genomförande

Förslaget är en detaljplaneändring. De konsekvenser av planens genomförande som beskrivs är för själva ändringen, dvs de nya eller ändrade bestämmelser som föreslås.

Miljökonsekvenser

Planens genomförande innebär att ett större antal byggnader tillåts uppföras med en större byggnadsarea. Fler avstyckningar tillåts än tidigare. Planbestämmelserna om minsta tomtstorlek möjliggör cirka 10-17 avstyckningar utöver de som är tillåtna i gällande plan. Konsekvenserna av detta är att en större andel mark kommer att hårdgöras, vilket minskar mängden dagvatten som infiltreras. Mer ytvatten kommer att transporteras på de lägre delarna av planområdet, som ligger utmed stränderna.

Om området byggs ut fullt innebär det en större andel permanentboende i området samt fler bostäder. Detta medför att ökat antal bilrörelser per dygn, vilket leder till en dubbling av trafiken. Ådövägen är förhållandevis lågtrafikerad, även efter en full utbyggnad. Bullernivåerna från vägen bedöms även efter utbyggnad vara under de värden som krävs för bostäder.

Naturvärdena i området riskerar att påverkas negativt vid en större utbyggnad då mer ytor kommer att tas i anspråk. Det finns dock inget som hindrar hårdgörande idag och inget skydd för vegetation.

Ekonomiska konsekvenser

För fastighetsägarna innebär detaljplanen en kostnad endast om bygglov söks. I det fall tas en planavgift ut utöver bygglovsavgiften. De fastighetsägare som har stora fastigheter ges en möjlighet att stycka av dessa, vilket innebär ett ekonomiskt värde. Huvudmannaskapet på Ådö skogsväg är fortsatt enskilt, vilket gör att kostnader för drift och underhåll åligger fastighetsägarna i området.

Kommunen har kostnader för att ta fram detaljplan för Ådö. Genom att ta ut planavgift vid bygglov finansieras detaljplanen i efterhand. Kommunens kostnader i planområdet är för utbyggnad av vatten och avlopp, vilket kommer att ske oavsett om detaljplanen ändras eller inte. Detsamma gäller kommunens övertagande av driften av Ådövägen.

Sociala konsekvenser

Utbyggnad av Ådö ger troligtvis en större andel permanentboende i Ådö skog. Detta kan göra att fler människor befinner sig i området under större del av året. Planen bedöms ha liten inverkan på sociala värdena. En större bygggrätt anses inte förändra områdets karaktär, då området idag upplevs som ianspråktaget. Den fastighet som idag utgörs av parkmark kommer fortsatt att vara till för allmänheten så att åtkomst till naturområden och vatten säkras.

Ett ökat antal permanent boende kan leda till fler trafikrörelser men detta bedöms inte påverka sociala värden i någon större omfattning, idag använder många redan planområdet för permanentboende. Användningen av gemensamma platser såsom parkområdet bedöms öka om planförslaget byggs ut.

Barnkonsekvenser

Planen bedöms ge bra förutsättningar barn att vistas och bo inom planområdet. Området har stora tomter med plats för lek. De stora tomterna gör också att det finns möjlighet att delar av fastigheterna blir naturtomter vilket främjar barns lek och utforskning. För barn och ungdomar kan det bli begränsande att det saknas gång- och cykelväg då det kan kännas otryggt att promenera utmed Ådövägen. Det finns dock utrymme inom vägområdet att förbättra trafiksäkerheten.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Den ursprungliga detaljplanen är en byggnadsplan vilket innebär att det är enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Kommunen har avtalat med Trafikverket att ta över ansvaret för Ådövägen. På grund av detta ändras huvudmannaskapet för Ådövägen till kommunalt huvudmannaskap i samband med planändringen. Väganläggningen betraktas som genomförd. En eventuell utbyggnad av gång- och cykelbana ryms inom allmän plats för huvudgata.

Genomförandetiden förlängs inte för de bestämmelser som inte ändras.

Avtal

Kommunen har avtalat med Trafikverket att ta över väghållarskapet. Kommunen bekostar planarbetet. Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov. Åtaganden enligt avtalet, dvs. att väghållarskapet blir kommunalt väntas fullföljas under hösten 2021.

Fastighetsrättsliga frågor

Ågoförhållanden

Samtliga fastigheter inom planområdet är privatägda.

Fastighetsbildning

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning med stöd av planbestämmelserna prövas. Kommunen har inte funnit det nödvändigt att i detalj reglera läget och dragningen av nya fastighetsgränser vid avstyckning annat än vad som redovisas i detaljplanen genom egenskaps- och användningsgränser. Det innebär att ytterligare åtgärder än enbart avstyckningar kan bli nödvändiga för att på ett rationellt sätt skapa nya bostadsfastigheter i området, t.ex. bildande av utfartsservitut eller gemensamhetsanläggningar på kvartersmark. Prövningen av frågor om fastighetsbildning, frågor om bildande av gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och andra officialrättigheter som kan vara behövliga för detaljplanens genomförande görs genom lantmäteriförrättning hos det statliga Lantmäteriet efter ansökan. För förrättningen betalar sökanden förrättningskostnader efter Lantmäteriets beslut. I fall där förrättningen berör flera fastigheter och ingen överenskommelse om förrättningskostnaderna träffats kan dessa andra fastigheters ägare än sökanden åläggas att betala efter vad som är skäligt. I förrättningar där ersättningsfrågor mellan sakägare aktualiseras och där parterna inte är överens om ersättningsbeloppet äger Lantmäteriet normalt rätt att besluta om ersättning vilket då blir bindande.

Upplysning: Gränskvaliteten i området är i vissa fall dålig. Det här betyder att gränserns läge i verkligheten kan skilja mot vad som anges i kartor till sådan grad att det inte går att rättsligt entydigt avgöra var gränsen är belägen utan vidare utredning och beslut, så kallad fastighetsbestämning. Kommunen har säkerställt tillräcklig gränskvalitet i sådana gränser som kan omfattas av inlösenbestämmelser mellan allmänna platser och fastighet i privat ägo. Syftet har varit att fastställa konsekvenser för den enskilde vid eventuell inlösen av mark för bildande av allmän plats.

Fastighetsbestämningar kan bli nödvändiga som delmoment vid fastighetsbildningar för t.ex. nybildning av bostadsfastighet. Lantmäterimyndigheten kan vid fastighetsbildning finna att

fastighetsbestämning är nödvändig och äger då rätt att initiera detta inom förrättningen. Det är fastighetens ägare eller den som annars svarar för förrättningskostnaderna som också får svara för kostnad för fastighetsbestämning. Resultatet av en fastighetsbestämning kan innebära att en fastighet ökar, eller minskar i storlek och ändrar läge mot vad som tidigare angivits i kartor och fastighetsregister. Det kan också innebära att sådan fastighetsbildning som kan förefalla vara genomförbar utifrån plankartans bestämmelser och uppgifter i fastighetsregistret inte är möjlig utan ytterligare åtgärder.

Servitut, ledningsrätter och andra fastighetsrättsliga avtal

Huvudmannskapet för Ådö skogsväg är enskilt. Det innebär att det är fastighetsägarna i området som tillsammans ska sköta anläggande, drift och finansiering av vägen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

De fastigheter som är över 6000 kvadratmeter får möjlighet att bilda nya fastigheter. Nya fastigheter kan även bildas genom att fastighetsägare samarbetar med varandra. Samtliga fastigheter får större byggrätt. Användningsbestämmelser har inte ändrats.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar/undersökningar

Den som avser uppföra byggnad inom planområdet svarar för att nödvändigt underlag upprättas. En utredning har gjorts beträffande ytvattnets avrinningsvägar. Denna utredning visar att det dagvatten som uppstår i området i många fall rinner över privat kvartersmark. Det är därför nödvändigt att i bygglov redovisa hur hänsyn till dagvatten görs.

Ekonomiska frågor

Driftkostnader

Planens genomförande innebär inga ökade driftkostnader. Upplands-Bro kommun kommer överta väghållarskapet för Ådövägen vilket innebär tillkommande driftkostnader, men denna åtgärd är fristående från detaljplanens antagande.

Bygglov, bygganmälan

Bygg- och marklov söks hos Bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun. Bygglovavgift och planavgift tas ut vid ansökan om bygglov.

Avgift för vatten och avlopp

Fastighetsägare bekostar anslutning till egen fastighet för vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Lantmäteriförrättning

Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos statliga lantmäterimyndigheten. Den som ansöker bekostar förrättningen efter den taxa som Lantmäterimyndigheten tillämpar.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetid för de bestämmelser som genom planändringen ändras är 10 år från den dag planändringen vinner laga kraft.

Medverkande i projektet

Ett flertal medarbetare med specialistkompetenser på Samhällsbyggnadskontoret har också bidragit till arbetet.

Upprättad 2021-09-09, rev 2022-01-24
Planavdelningen
Mark- och exploateringsavdelningen

Lina Wallenius
Planarkitekt

Samuel Eketorp
Projektledare exploatering