



Datum	Vår beteckning
2026-02-18	KS 18/0209

Granskningsutlåtande

Ändring av detaljplan för Del av Ådö (Ådö skog) nr 7808Ä

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 med kommentarer	2
Statliga myndigheter.....	3
Kommunala nämnder	5
Övriga remissinstanser	6
Privatpersoner och övriga.....	10
Resultat av granskningen	25
Underlagsmaterial.....	26

Bilaga 1 (Länsstyrelsens synpunkter på detaljplaneförslaget)

Bakgrund till detaljplanearbetet

Kommunstyrelsen gav den 13 juni 2018 § 115 samhällsbyggnadschefen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för Ändring av detaljplan för Ådö (Ådö skog). Planen handläggs genom standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Planens syfte och huvuddrag

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.

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 2500 m² landareal, för fastigheter som inte redan är mindre eller i tillåts bli mindre med gällande planbestämmelser.

Hur samrådet har bedrivits

Kommunstyrelsen beslutade den 13 juni 2018 § 115 att sända ut förslag till detaljplan för Ändring av detaljplan för Ådö (Ådö skog), nr 7808Ä, på samråd enligt reglerna för standardförfarande.

Detaljplaneförslaget var under tiden 26 januari 2022 – 23 februari 2022 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 i Bro centrum samt på kommunens webbplats (www.upplands-bro.se/dpado-skog). Samrådet kungjordes i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet den 29 januari 2022 samt annonserades i Upplands-Bro bladet den 29 januari och i Mitt i Upplands-Bro den 29 januari.

Digitalt samrådsmöte hölls den 16 februari 2022 klockan 15–16 samt 18–19.

Hur granskningen har bedrivits

Enligt beslut i Samhällsbyggnadsutskottet, den 22 oktober 2025 § 52, sänds förslag till detaljplan för del av Ådö (Ådö skog), nr 7808Ä, ut för granskning enligt regler för standardförfarande, plan- och bygglagen (2010:900 i lydelse efter den 1 januari 2015).

Detaljplaneförslaget var under tiden 08 december 2025 – 22 januari 2026 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 Bro huset i Bro centrum, samt på kommunens webbplats (www.upplands-bro.se/dpado-skog). Granskningen annonserades i Mitt i Upplands-Bro den 2025-12-13.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Med anledning av förslaget till detaljplan har 22 synpunkter inkommit till kommunen. Skrivelserna är numrerade i följande ordning:

Statliga myndigheter

1	Länsstyrelsen	inkom 2026-01-19
2	Lantmäteriet	inkom 2025-12-22
3	Trafikverket	inkom 2025-12-15

Kommunala nämnder

4	Bygg- och miljönämnden	inkom 2026-02-04
---	------------------------	------------------

5 Kultur- och fritidsnämnden inkom 2026-02-04

Övriga remissinstanser

6 E.ON Energiinfrastruktur AB inkom 2025-12-04

7 E.ON Energidistribution AB inkom 2025-12-11

8 Brandkåren Attunda inkom 2025-12-15

9 Trafikförvaltningen Region Stockholm inkom 2026-01-15

10 Naturskyddsföreningen inkom 2026-01-17

11 Kungsängens Villaägarförening inkom 2026-01-19

Privatpersoner och övriga

12 Privatperson 1 inkom 2025-12-30

13 Privatperson 2 inkom 2026-01-14

14 Privatperson 3 inkom 2026-01-17

15 Privatperson 4 inkom 2026-01-19

16 Privatperson 5 inkom 2026-01-19

17 Privatperson 6 inkom 2026-01-20

18 Privatperson 7 inkom 2026-01-20

19 Privatperson 8 inkom 2026-01-21

20 Privatperson 9 inkom 2026-01-22

21 Privatperson 10 inkom 2026-01-21

22 Privatperson 11 inkom 2026-01-22

23 Privatperson 12 inkom 2026-01-22

Statliga myndigheter

1 Länsstyrelsen i Stockholms län inkom 2026-01-19

Bakgrund

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för granskning. Detaljplanen syftar till att möjliggöra större byggrätter samt revidera bestämmelserna om avstyckning. Länsstyrelsens yttrande utgår från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav som rör säkerhet avseende risk för ras.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Säkerhet

Risk för ras

Kommunen har sedan plansamrådet förtydligat sin bedömning avseende risken för skred för den sydöstra delen av planområdet. Enligt PM Geoteknik (Civilscon, 2024-04-18) har en fältkartering bekräftat att det inte föreligger någon risk för blocknedfall på fastigheterna Ådö Skog 1:22 och 1:23. Det framgår dock inte om fältkarteringen har inkluderat hela planområdet. Enligt SGI:s Vägledning ras, skred och erosion finns brantare slänter (lutning över 40°) i den västra delen av planområdet. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver motivera om den fältkartering som gjorts är tillräcklig

utifrån planområdets geotekniska förutsättningar samt förtydliga om hela planområdet omfattas. Om kommunen kommer fram till att planområdet behöver undersökas ytterligare behöver slutsatser och eventuella åtgärdsförslag redogöras för i planhandlingarna.

Kommentar

Mot bakgrund av Länsstyrelsens synpunkter har kommunen låtit ta fram en kompletterad geoteknisk utredning (PM Geoteknik, Civilscon AB, reviderad 2026-02-12)

Utredningen visar sammanfattningsvis följande:

- Planområdet består till största delen av berg i dagen eller tunt moräntäcke (<1 m jorddjup).
- Identifierat aktsamhetsområde enligt SGU utgörs i praktiken av berg i dagen eller mycket tunt jordtäcke, varför risk för skred inte föreligger.
- Områden med sandig morän uppvisar flack lutning (cirka 1:10) och bedöms vara stabila.
- Bergsslänter med lutning över 40° förekommer längs västra delen av planområdet. Dessa områden är planlagda som prickmark, där bebyggelse inte är tillåten.
- Vid ett eventuellt blockutfall bedöms konsekvenserna som begränsade eftersom marken inte får bebyggas och saknar skyddsvärda intressenter nedanför slänten.

Utredningens samlade slutsats är att planändringen är genomförbar utifrån geotekniska säkerhetsaspekter och att det inte föreligger sådana risker för ras, skred, erosion eller slamströmmar som medför hinder enligt 11 kap. 10 § PBL.

Kommunen bedömer, med stöd av den kompletterade geotekniska utredningen, att planförslaget uppfyller kraven på säkerhet enligt plan- och bygglagen. De branta slänter som identifierats är säkerställda genom planbestämmelser (a2), och bebyggelse tillåts inte inom dessa områden.

Planbeskrivningen har kompletterats med redovisning av den reviderade geotekniska bedömningen.

Mot denna bakgrund bedömer kommunen att Länsstyrelsens synpunkter har tillgodosetts.

2 Lantmäteriet inkom 2025-12-22

GRUNDKARTA

- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.
- Höjdkurvor är för framträdande i grundkartan.

OTYDLIGT VILKA ALLMÄNNA PLATSER SOM HAR ENSKILT RESPEKTIVE KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Eftersom det vid delat huvudmannaskap i en detaljplan endast kan finnas en huvudman (enskild eller kommunal) per allmän plats, så behöver det vara tydligt om en viss allmän plats har antingen enskilt eller kommunalt huvudmannaskap. Det framgår inte av plankartan och bestämmelserna vilka områden som har enskilt respektive kommunalt huvudmannaskap.

I plankartan finns det endast en bestämmelse om att den allmänna platsen ska ha enskilt huvudmannaskap. I planbeskrivningen på sidan 22 anges det att huvudmannaskapet för Ådövägen ändras till kommunalt i samband med planändringen.

UTFARTSFÖRBUD

Illustrationen av utfartsförbud är otydligt i plankartan.

Kommentar

Kommunen delar Lantmäteriets bedömning att huvudmannaskapet ska vara tydligt redovisat.

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Planändringen innebär ingen förändring av huvudmannaskapet. Formuleringen i planbeskrivningen om att huvudmannaskapet för Ådövägen ändras till kommunalt har varit otydlig och har korrigerats.

Kommunens övertagande av driftansvaret för Ådövägen påverkar inte huvudmannaskapet enligt detaljplanen. Planbeskrivningen har förtydligats i enlighet med detta.

Kommunen har uppdaterad plankartan så att utfartsförbudet är tydligt. Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap. Planbeskrivningen har förtydligats kring detta.

3 Trafikverket inkom 2025-12-15

Trafikverkets anläggningar eller intressen berörs inte av (åtgärden) och Trafikverket har därmed ingen erinran.

Kommentar

Noterat

Kommunala nämnder

4 Bygg- och miljönämnden inkom 2026-02-06

Miljö har inga synpunkter.

Kommentar

Noterat

Bygglov har de följande synpunkter:

Planbestämmelse E1 medger endast pumpstation. Om avsikten är att möjliggöra även andra typer av tekniska anläggningar bör bestämmelsen ges en bredare formulering, till exempel "Teknisk anläggning, till exempel pumpstation eller transformatorstation".

Planbestämmelse n1 bedöms vara svårtolkad i sin nuvarande lydelse. För att öka tydligheten och underlätta tillämpningen föreslås att bestämmelsen omformuleras. En möjlig alternativ formulering är: "Markens höjd inom fastigheten ska följa angränsande gatas naturliga lutning, men får anläggas något högre för att säkerställa avrinning mot gata. Vid fastighetens norra del får marknivån inte vara lägre än +19,47. Vid den södra delen får marknivån inte vara lägre än +17,63. Lågpunkt inom fastigheten ska höjas så att naturlig ytavrinning mot gata möjliggörs."

Kommentar

Kommunen har gjort en genomgång av gällande detaljplan och konstaterar att markanvändningen redan tidigare varit reglerad som transformatorstation. Avsikten med planändringen är inte att förändra markanvändningen i detta avseende. Planbestämmelsen har därför justerats till "Transformatorstation", i enlighet med gällande detaljplan, och innebär således ingen utvidgning av användningen jämfört med tidigare reglering.

Kommunen instämmer i behovet av förtydligande och har därför omformulerat bestämmelsen. Den har nu följande lydelse:

"Markens höjd inom fastigheten ska följa angränsande gatans höjd, men får anläggas något högre för att säkerställa avrinning mot gata. Vid fastighetens norra del får marknivån inte vara lägre än +19,47.

Vid den södra delen får marknivån inte vara lägre än +17,63. Lågpunkt inom fastigheten ska höjas så att naturlig ytavrinning mot gata möjliggörs.’

5 Kultur- och fritidsnämnden inkom 2026-02-11

Kultur- och fritidskontoret samlade bedömning är att föreslagen ändring av byggnadsplanen inte får någon större negativ påverkan på vare sig kulturmiljövärden eller rekreativvärden.

Kommentar

Noterat

Övriga remissinstanser

6 E.ON Energiinfrastruktur inkom 2025-12-04

E.ON Energiinfrastruktur har inga fjärrvärmeledningar i området som kan påverkas så vi har inga synpunkter på detta

Kommentar

Noterat

7 E.ON Energidistribution AB inkom 2025-12-11

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga synpunkter.

Kommentar

Noterat

8 Brandkåren Attunda inkom 2025-12-15

Riskhänsyn

Inga riskkällor har identifierats i planområdets närhet som har bedömts kunna medföra oacceptabla

Räddningstjänstens insats

Yttrande nedan syftar till att säkerställa möjlighet till räddningsinsatser med tillfredsställande säkerhet.

Utrymning med hjälp av räddningstjänsten

För detta planområde är det inte möjligt att utrymma med hjälp av räddningstjänstens medverkan. Detta eftersom insatstiden överstiger 20 minuter från den närmsta brandstationen. Brandkåren Attunda anser att denna begränsning bör beskrivas i planen.

Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon

Åtkomligheten för räddningstjänstens fordon ska säkerställas i planen. Kommentar om detta är medtaget i Samrådesredogörelse. Det är viktigt att brandkårens fordon har möjlighet att ta sig till bostäder i området. Skulle tankbil behövas för transport av vatten ställer detta mycket stora krav på vägars hållbarhet.

Mer information om hållbarhet finns i Brandkåren Attundas vägledning för utrymning med räddningstjänsten.

Brandvattenförsörjning

Planhandlingarna anger inte hur brandvattenförsörjningen kommer att tillgodoses. Samrådesredogörelse anger att brandvatten finns genom hämtning i närliggande vattendrag.

För bostadshus med högst fyra våningar (ej radhus) kan brandvattenförsörjningen under vissa förutsättningar även tillgodoses med så kallat alternativt system. Detta bygger på att brandvatten hämtas med räddningstjänstens tankbilar från brandposter i närheten. Tillämpning och utformning av alternativt system ska ske i samråd med Brandkåren Attunda, och ställer stora krav på avstånd och utformning av brandposter.

Hämtning av vatten i vattendrag är inte att rekommendera vid utbyggnaden av permanenta bostadsområden.

Mer information finns i Brandkåren Attundas riktlinjer för brandvattenförsörjning.

Kommentar

Ledningsnätet i Ådö Skog byggdes ut innan detaljplan antogs för området. Det nya planförslaget är tänkt att medge fler avstyckningsmöjligheter i Ådö Skog vilket kommer innebära ytterligare förbrukning av vatten.

Dricksvattnenätet, som redan är utbyggt i Ådö Skog, har inte dimensionerats för släckvatten och uppfyller sålunda inte räddningstjänstens krav på brandposter och flöden. Det finns en (1) brandpost strax norr om Ådö Skog vid Ådövägen på parkeringen till badplatsen som uppfyller räddningstjänstens krav på flöde. Denna ligger ca 200 m från områdets detaljplanegräns.

Kapaciteten på dricksvattnenätet i Ådö Skog medger i dagsläget inte några brandposter med de flöden som Räddningstjänsten kräver. Däremot finns möjlighet att komplettera med spolposter på dricksvattnenätet i området för att tillgodose fler källor till släckvatten om Räddningstjänsten anser att det skulle förbättra möjligheterna för en räddningsinsats.

9 Trafikförvaltningen Region Stockholm inkom 2026-01-15

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

Enligt RUF 2050 är området utpekade som befintlig bebyggelse och landsbygd lokaliserat inom en grön värdekärna i en grön kil.

Stockholms Läns Landsting yttrade sig 2011-06-10 (er referens 2011-000051) över planprogram Ådöhalvön. Region Stockholm har också yttrat sig 2021-11-22 i ärende KS 21/0555 som är en angränsande plan.

Det finns två befintliga busshållplatser som berör planområdet. Den ena är placerad i norra delen och den andra i södra delen. Hållplatserna ligger på Ådövägen, väg 903, en kommunal väg som ansluts av området via en enskilda vägar. Området trafikeras av buss 556 som har en turtäthet som följer regionens riktlinjer för planering av kollektivtrafik (RiPlan). Turtätheten är 9 avgångar per riktning på vardagar och 4 avgångar per riktning på helger, tidtabellen är anpassad till pendeltåget.

Region Stockholms synpunkter på förslaget

Region Stockholm anser att kopplingen till RUF 2050 i planbeskrivningen kompletteras med att området är utpekade som befintlig bebyggelse och landsbygd lokaliserat inom en grön värdekärna i en grön kil.

Region Stockholm noterar att kommunen inte planerar för förändringar i den infrastruktur som skulle kunna förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik och för gång- och cykel. Därför kvarstår regionens synpunkter som lyftes i samrådet angående hållbar mobilitet, kollektivtrafik samt framkomlighet.

Region Stockholm vill vara fortsatt involverad i de frågor som regionen framfört under samrådet.

Kommentar

Kommunen noterar Region Stockholms synpunkter. Planändringen avser ett redan detaljplanelagt och bebyggt område och innebär ingen förändring av vägområdets bredd eller gatustruktur. Detaljplanen reglerar inte genomförande av breddning av Ådövägen eller utbyggnad av gång- och cykelväg. Eventuella sådana åtgärder kräver separat politiskt beslut, finansiering, projektering samt samverkan med berörda aktörer. Planförslaget bedöms inte ge underlag för ökad turtäthet i kollektivtrafiken. Kommunen delar uppfattningen att hållbar mobilitet är viktig och noterar Regionens synpunkter avseende gång-, cykel- och kollektivtrafikens utveckling. Planförslaget är förenligt med RUFSS 2050. Området ligger inom Görvälnkilen men planändringen innebär ingen exploatering av sammanhängande naturmark och bedöms inte bryta den regionala grönstrukturens funktion.

Kommunen ser positivt på fortsatt dialog med Region Stockholm i frågor som rör kollektivtrafik och vägutformning.

Synpunkterna föranleder ingen ändring av planförslaget.

10 Naturskyddsföreningen inkom 2026-01-17

Naturskyddsföreningens svar

Naturskyddsföreningen anser att det inte är acceptabelt att de nuvarande planerna för Ådö skog kommer att påverka naturvärdena negativt. (Se Planbeskrivning granskning, Konsekvenser av planens genomförande, Miljökonsekvenser)

Kommunen bedömer att ingen betydande miljöpåverkan kommer ske genom planförslaget. Naturskyddsföreningen invänder mot den bedömningen.

Grön kil och grön värdekärna

Hela Ådöhalvön är en grön värdekärna och ingår i de Gröna Kilarna som finns i Stockholmsregionen, enligt RUFSS 2050. Planområdet är inkilat i den gröna värdekärnan som löper i nord-sydlig riktning längs hela Ådöstråket. Landsbygdsplanen lyfter upp att Ådö-stråket ska behålla sin funktion som grön koppling.

Naturskyddsföreningen delar Region Stockholms uppfattning att bebyggelseutveckling, anläggningar och verksamheter bör undvikas i det som benämns som grön kil. (yttrande över planprogrammet Ådöhalvön)

Naturskyddsföreningen delar Länsstyrelsens synpunkt i samrådssvaret att "Kommunen bör göra en bedömning av planförslagets påverkan på grönstrukturen och gröna samband."

Kommunen har i granskningen slagit fast att Görvälnkilens värden och funktioner med de gröna kopplingarna ska bibehållas och säkras. Naturskyddsföreningen ifrågasätter starkt kommunens bedömning att fastigheternas storlek skulle innebära att det inte sker någon påverkan på den gröna värdekärnan. Detta särskilt eftersom Bygglovsenheten gör bedömningen att motivering till marklovsplikten kan förtydligas i detaljplanens beskrivning. I nuvarande ändring av planförslaget har marklovsplikten tagits bort, tvärt emot de sakkunniga tjänstepersonernas ställningstagande.

Kommunen bedömer att ingen betydande miljöpåverkan kommer ske genom planförslaget. Vidare skriver man att "Den negativa påverkan rör främst risk för ökad trädfällning och påverkan på natur på privata fastigheter." Ändå har man valt att ta bort kravet på marklovsplikt. Naturskyddsföreningen ifrågasätter kommunens beslut att ta bort bestämmelsen om marklovsplikt med motiveringen att tomternas storlek och karaktär inbjuder till skogsträdgårdar. Att marklovsplikt bedöms försvåra en smidig förvaltning av tomterna är inte skäl nog att minska den gröna värdekärnan.

Naturskyddsföreningen påtalar att Länsstyrelsen anser att den utökade marklovsplikten (som nu har strukits i granskningen) för trädfällning bör kombineras med krav på bevarande av träd eller

återplantering av träd för att säkerställa att de gröna sambanden bevaras på sikt. Vi instämmer i Länsstyrelsens åsikt.

Naturskyddsföreningen ifrågasätter kommunens resonemang att planen syftar till att fortsatt bevara områdets karaktär av "hus i skog", trots att inga särskilda bestämmelser om bevarande av träd eller vegetation ingår. Detta när man samtidigt konstaterar att "Många fastigheter har redan förändrat sin vegetation, och med ökade byggrätter förväntas ytterligare förändringar av grönskan ske." Dessa förväntningar bör stärka incitamentet för marklovsplikt i kombination med krav på bevarande av träd eller återplantering av träd.

Miljökonsekvenser trafik

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.

Kommunen anser inte att dessa effekter ses som en betydande miljöpåverkan då de är förhållandevis ringa och inte förhindras i gällande detaljplan. Av miljö- och klimatskäl motsätter sig Naturskyddsföreningen det resonemanget. Miljö- och klimatpåverkan från biltrafiken är betydande. All planering måste utgå från att minska biltrafiken för att nå miljömålen. Utbyggnad av gång- och cykelväg längs Ådövägen måste prioriteras, inte beskrivas som ett långsiktigt arbete för en framtida utbyggnad. Kommunen bör också aktivt verka för ökad turtäthet med buss.

Hårdgjorda ytor

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

Naturskyddsföreningen stöder förslaget om en bestämmelse om att högst 15 % av fastighetsarealen får hårdgöras. Helst vill Naturskyddsföreningen ha lägre gräns. Det har betydelse inte bara för dagvattenavrinning utan också för vegetation och biologisk mångfald

Kommentar

Kommunen har tagit del av Naturskyddsföreningens synpunkter avseende påverkan på grönstruktur, naturvärden, marklovsplikt, trafik och hårdgjorda ytor.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts i enlighet med 6 kap. miljöbalken. Kommunen har, efter genomförd behovsbedömning och samråd, bedömt att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte krävs. Planändringen avser ett redan detaljplanlagt och bebyggt bostadsområde och innebär ingen exploatering av sammanhängande naturmark, naturreservat eller riksintresseområde.

Området ligger inom Görvälnkilen, men planförslaget bedöms inte bryta den regionala grönstrukturens funktion. Med anledning av Länsstyrelsens synpunkter har kommunen genomfört platsbesök tillsammans med kommunekolog och bedömt att planområdet saknar utpekade höga naturvärden.

Gällande detaljplan innehåller inget trädskydd. Kommunen har, efter proportionalitetsbedömning enligt plan- och bygglagen, bedömt att generell marklovsplikt för trädfällning inom privat kvartersmark inte är motiverad i förhållande till planändringens omfattning. Risken för trädfällning föreligger redan enligt gällande plan.

Planförslaget reglerar byggnadsarea, tomtstorlek samt andel hårdgjord yta, vilket bedöms vara tillräckligt för att upprätthålla områdets karaktär och säkerställa dagvattenhantering. Trafikökningen bedöms vara begränsad och inte innebära sådan påverkan att miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas.

Sammantaget bedömer kommunen att planförslaget är förenligt med planprogrammet, miljöbalkens hushållningsbestämmelser och regionala mål för grönstruktur. Synpunkterna föranleder därför ingen ändring av planförslaget.

11 Upplands-Bro Villaägarförening inkom 2026-01-19

Styrelsen i Upplands-Bro Villaägarförening lämnar följande synpunkter angående förslaget till detaljplan för Ådö Skog KS 18/0209.

Huvuddragen i den nya detaljplanen

Ändringen av detaljplanen för Ådö Skog kommer medföra en byggrätt på 160 m² byggnadsarea med komplementbyggnad om 60 m² byggnadsarea. En huvudbyggnad per fastighet tillåts. Minsta fastighetsstorlek är 2500 m² landareal, för fastigheter som inte redan är mindre eller i tillåts bli mindre med gällande planbestämmelser.

Skilnader från den gällande planen. Det läggs till en bestämmelse för minsta fastighetsstorlek 2500 m². Högsta byggnadsarea är 160m² för huvudbyggnad och 60m² för komplementbyggnad. Vånings och bygghöjdsbestämmelserna tas bort och ersätts med en högsta nockhöjd för huvudbyggnad på 6,5 meter. Ny bestämmelse om minsta takvinkel på 22 grader läggs till. Största takvinkel är 45 grader. Den gällande detaljplanen medger högsta byggnadsarea är 60m² för huvudbyggnad och 20m² för komplementbyggnad Max 1 våning och vind får inte inredas Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4 meter. - Största takvinkel på 27 grader.

En viktig fråga är att de omstridda gång- och cykelvägarna inte blir av i alla fall i det korta perspektivet då kostnaderna för den enskilde fastighetsägaren blir betydande.

Vi anser att 15 minuters avgångar för pendeltågstrafiken och ökad turtäthet med buss är viktig för boende i Upplands-Bro kommun då förbättrade kommunikationer förstärker nyttan av det nya detaljplaneförslaget för enskilda fastighetsägare i Ådö Skog.

Mot bakgrund av den betydande förbättringen för den enskilda fastighetsägaren i Ådö Skog lämnar vi vårt bifall till det nya detaljplaneförslaget.

Kommentar

Kommunen noterar att Upplands-Bro Villaägarförening tillstyrker detaljplaneförslaget. Frågor om eventuell utbyggnad av gång- och cykelväg samt kollektivtrafikens utveckling regleras inte i detaljplanen utan hanteras i särskild ordning inom kommunens och Region Stockholms respektive ansvarsområden.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Privatpersoner och övriga

12 Privatperson 1 inkom 2025-12-30

12.1 Synpunkter på – Granskning om ändring av detaljplan för del av Ådö (Ådö skog) diarienummer KS 18/0209

Lämnar härmed synpunkter om underlag Planbeskrivning daterad 2021-09-09 rev. 2025-07-17.

Under rubrik Förutsättningar och planförslag underrubrik Trafik och kommunikationer förslag. Står det felaktigt att det är möjligt att bredda Ådövägen i framtiden eller bygga gång- och cykelväg. Dagens tomter gränsar mot den asfalterade Ådövägen och för flera av oss som bor längs Ådövägen ligger våra kopplingspunkter till vatten och avlopp på den asfalterade vägen, med andra ord på privat mark.

Under rubrik Genomförande underrubrik organisatoriska frågor ansvarsfördelning och huvudmannaskap. Här nämns ånyo eventuell utbyggnad av gång- och cykelväg. Tomterna inom denna granskning gränsar mot Ådövägen och är privata. Samtidigt nämns det i planen

”områdets karaktär som hus i skog bör bevaras och att bebyggelse styrs fortsatt av prickenmark vilket möjliggör att stora delar av tomterna förblir obebyggda” Texterna är motsägelsefulla.

Synpunkt gällande Utredning Dikeskapacitet daterad 2024-12-18.

Avrinning från blivande fastighet 1:43 bör ledas längs Ådövägen mot Björknäsbadet (Ådöbadet) med hjälp av diken och vägtrummor. Vid badets parkeringsplats finns idag ett ”träsk” som även det kan få bättre genomströmning om diken grävs och trumma anläggs under den södra utfarten från parkeringen.

Kommentar

Planbeskrivningen redovisar långsiktiga planeringsförutsättningar och möjliga framtida utvecklingsscenarier. Detaljplanen innebär dock inte något beslut om genomförande av breddning av väg eller utbyggnad av gång- och cykelväg. Eventuella sådana åtgärder kräver separat politiskt ställningstagande, finansiering, projektering samt om aktuellt fastighetsrättslig prövning.

Dagvattenhantering säkerställs genom planbestämmelser avseende markens höjdsättning och andel hårdgjord yta. Tekniska lösningar prövas och fastställs i samband med bygglov och genomförande.

13 Privatperson 2 inkom 2026-01-14

Vi har tagit del av planförslaget för Ådö skog och önskar lämna följande synpunkt:

Det nyligen tillagda regelförslaget om 22 graders takvinkel anser vi är onödigt och alltför begränsande. Många fastigheter har komplicerade markförhållanden i och med de sluttningar (från Ådövägen till vattnet) som karakteriserar området. Detta inkluderar i allra högsta grad vår egen fastighet 1:36. Det är redan tillräckligt komplicerat att rita hus i oregelbundna sluttningar och vi menar därför att den föreslagna begränsningen av takvinkeln är en ytterligare försvårande detalj.

Det kan även poängteras att den befintliga bebyggelsen i området är en blandning av hus med sadeltak och pulpettak. Vi ser inte logiken i att nu styra mot en viss typ av takkonstruktion.

Hos oss pågår sedan två år tillbaka arbetet med att rita en ny bostad på vår fastighet och vi ser fram emot att planen snart blir färdig.

Kommentar

Bestämmelsen om minsta taklutning har tagits bort. Synpunkten är tillgodosedd.

14 Privatperson 3 inkom 2026-01-17

14.1 Vi har tagit del av Detaljplan 7808Ä som har varit utställd för granskning under December 2025 till Januari 2026. Nedan följer våra synpunkter:

Ådöskog har väldigt lite gemensamt med Sågbacken och Verkaviken. Oftast med tomter som är runt 10 gånger större än i Sågbacken.

1. krav på takvinkel bör slopas för att tillåta mer arkitektonisk frihet. Risk för att skymma sikten för andra är mycket liten då tometerna är sluttande, ibland kraftigt, samt att det är gott om träd/skog som skymmer.
2. nockhöjd på 8 meter, som är tjänstemännens rekommendation, bör återinföras som i planförslaget som presenterades till oss 2022. Detta är nödvändig för att vi ska kunna passa in byggnader utan behöva utföra onödiga markarbeten och åverkan på naturen. Marken är kuperad och bergig, vilket gör det mycket svårt att bygga normala hus

annars, speciellt med medelmarknivå som 0-punkt. Priset, för att bygga, men framförallt för livskvalitén, blir för högt, utan skälig anledning och saklig grund.

3. prickad mark mot vattnet i öster som är 50 meter bör reduceras till 20 meter (eller mindre), som är minsta rådande avståndet idag. Prickade avståndet bör följa strandlinjen, och inte vara en rät linje genom området, vilket slår orättvist.
4. byggnadsarean (BYA) bör ökas till 10% av tomtarealen, som är vanligt förekommande i andra närområden i kommunen. Smidö är relevant jämförelse.
5. tillåt suterräng

Kommentar

Bestämmelsen om minsta taklutning har tagits bort och högsta nockhöjd har höjts till 8 meter. Prickmarken mot stranden har minskats och justerats i planområdet. Byggnadsarean kvarstår enligt planförslaget. Suterräng tillåts redan.

Synpunkterna är delvis tillgodosedda.

15 Privatperson 4 inkom 2026-01-19

Detaljplan för Ådö skog 7808Ä, kompletterande synpunkter ingivna 2026-01-20

Vi håller med om att kommuns uppgift inte är att maximera värdet på fastigheterna i Ådö Skog. Målet ska vara att ge en god boendemiljö. I målbeskrivningen ingår även att Ådövägen i möjligaste mån ska vara omgiven av skog.

Marklovets tillbakadragande tycker vi är bra liksom att prickmarken mot Ådövägen minskat något. Prickmarken mot Brofjärden drabbar fastigheterna väldigt olika och bör istället beräknas utgående från strandlinjen.

Utfarter ska inte låsas i en detaljplan utan löses i varje enskilt fall vid ändring av fastigheten.

Om utfarterna låses i detaljplanen vill Ådö 1:26 att en andra utfart ska ritas in från gränsmarkeringen till Ådö 1:25 och 5,0 m norrut längs Ådövägen. Den tillagda utfarten hamnar på en raksträcka och ger en minst lika säker utfart som den befintliga utfarten, som ska fortsatt vara en utfart.

Förslag kring nockhöjd och taklutning behöver inte vara likalydande med Sågbacken och Verkaviken då tomtstorlekar och höjdförhållanden skiljer.

I övrigt tycker vi att kommunen har gjort en rimlig sammanvägning av alla inkomna synpunkter.

Vi anser sammanfattningsvis att:

- Målet är en god boendemiljö
- Prickmarken mot Brofjärden bör bli smalare och mer likvärdig mellan fastigheterna
- Utfarter inte ska låsas i en detaljplan utan lösas från fall till fall
- Tomterna får inte bli så små att skogen mot Ådövägen inte rymms

Yrkande: att en andra utfart från Ådö 1:26 (Ådövägen 25) ska ritas in från gränsmarkeringen till Ådö 1:25 (Ådövägen 27) och 5,0 m norrut längs Ådövägen.

Vi ber att få inkomma med kompletterande handlingar om det behövs.

Kommentar

Bestämmelsen om minsta taklutning har tagits bort och högsta nockhöjd har höjts till 8 meter. Prickmarken mot stranden har minskats och justerats inom planområdet för att skapa mer enhetliga byggrätter.

Byggnadsarean kvarstår enligt planförslaget, då kommunen bedömer att den möjliggör ändamålsenligt permanentboende samtidigt som områdets karaktär bevaras. Planen innehåller ingen särskild reglering av suterräng, men höjd- och nockbestämmelser möjliggör viss anpassning till terrängen.

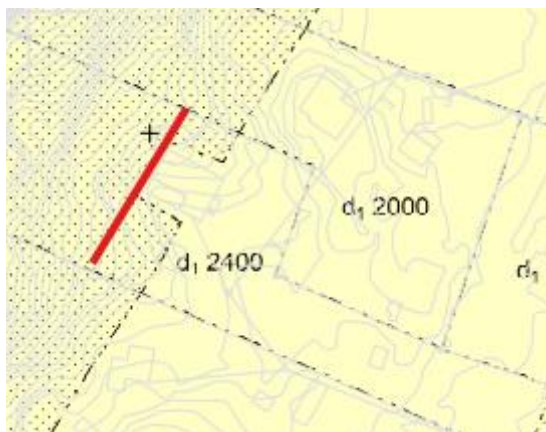
Utfartsförbudet har prövats men kvarstår med hänsyn till trafiksäkerhet och behovet av att upprätthålla tryggheten längs Ådövägen.

Synpunkterna är därmed delvis tillgodosedda.

16 Privatperson 5 inkom 2026-01-19

Nuvarande prickning omsluter byggnaden på Ådö 1:42 från syd och norr på ett sätt att eventuell utbyggnad av befintligt hus på längden mot väster enligt de nya föreslagna bestämmelserna bara delvis är möjligt.

Vi föreslår i första hand att hela den prickade marken justeras nedåt mot vattenlinjen (jmf diskussionen om att den prickade marken längs Ådövägen justeras för att naturligt följa vägen. I andra hand enligt bifogad bild.



Kommentar

Prickmarken har minskats mot stranden och justerats för att skapa mer enhetliga byggrätter. Synpunkten är delvis tillgodosedd.

17 Privatperson 6 inkom 2024-01-20

Ta bort krav på takvinkel. Man måste kunna anpassa husets utformning efter naturen.

Ändra nockhöjd till byggnadshöjd 7 meter alternativ nockhöjd 8m. Fastigheterna är kraftigt sluttande vilket gör att det i vissa fall omöjligt att följa det nuvarande förslaget på nockhöjd 6,5 meter. I vissa lägen måste man utföra omfattande markarbeten för att komma under 6,5 meter även på enplanshus. Detta påverkar miljön negativt. Vi vill bibehålla dominerande naturmark på våra tomter. Förslaget på 6,5 m nockhöjd motarbetar den ambitionen.

Prickad mark mot vattnet måste följa strandlinjen. Max 20 meter prickmark mot vattnet. Kan inte var olika för olika fastigheter det är helt orimligt. Många hus ligger i det prickade området. Om detta varit ett oexploaterat område utan bebyggelse hade det varit en sak men husen har legat här i upp till ett sekel naturen har formats runt husen med mogna träd. Har sett kommentarer om dominerande hus.

Dessa argument är inte relevanta för östra sidan då den i allt väsentligt sluttar vilket ger att husen hamnar utom synhåll från vägen. För övrigt skymmer skogen helt och hållet sjön och hus en bit in på fastigheterna från vägen. Ser man på vyn från vattnet syns dom flesta fastigheterna från vattnet redan. Om man inte vill att hus skall ses från vattnet har man aldrig varit ute på Mälaren med båt. Vyn mot land består av 99,99 % av tät skog. Med nuvarande förslag tvingas jag riva och flytta mitt hus då det inte går att bygga ut med nuvarande förslag. När man tvingas flytta hus förstörs tomten som min familj omsorgsfullt har vårdat i 50 år. Man inför alltså begränsningar för att motverka förändring vilket framtvingar förändring, kontraproduktivt.

Byggnadsyta på tomter som ligger på 5000kvm till 6000 kvm måste ligga på normal vila storlek med minst en byggyta på 200kvm med bruttoarea på 300kvm alternativt 15% av tomtytan, garage 60kvm och komplementbyggnad 50kvm. Suterräng skall vara tillåtet. Ett av problemen om man har max byggyta på 160 kvm är när man sedan bygger en altan på slutande tomt så blir den bygglovspliktig. Man kan då inte bygga den eller måste ta byggyta från huvudbyggnaden.

Minsta tomtstorlek på 2500kvm är ett fall framåt. 2000kvm ger till 99% samma begränsning med bättre möjlighet att stycka av med hänsyn till naturen. Ändra till 2000kvm.

Kommentar

Bestämmelsen om minsta taklutning har tagits bort och högsta nockhöjd har höjts till 8 meter.

Ändringarna syftar till att möjliggöra bättre anpassning till områdets kuperade terräng och minska behovet av omfattande markarbeten.

Prickmarken mot stranden har minskats på både östra och västra sidan samt justerats inom planområdet för att skapa en mer enhetlig reglering. Kommunen bedömer dock att viss prickmark fortsatt är nödvändig för att beakta landskapsbild och allmänna intressen.

Byggnadsarean kvarstår enligt planförslaget, då kommunen bedömer att 160 m² för huvudbyggnad och 60 m² för komplementbyggnad möjliggör ändamålsenligt permanentboende samtidigt som områdets karaktär bevaras. Planen innehåller ingen särskild reglering av suterräng, men höjd- och nockbestämmelser möjliggör viss terränganpassning.

Minsta tomtstorlek om 2 500 m² kvarstår, då kommunen bedömer att denna nivå är lämplig för att säkerställa områdets gröna karaktär och undvika ökad förtätning.

Synpunkterna är därmed delvis tillgodosedda.

18 Privatperson 7 inkom 2026-01-20

Prickmark

Vi anser att den prickmark som är utmärkt på detaljplaneförslaget vid sjösidan på östra sidan om Ådövägen är alldeles för mycket tilltagen. Det förefaller som att gränsdragningen mellan prickad och ej prickad mark är dragen med linjal. Bättre är att dra gränsen med avseende på strandlinjen, på samma sätt som det är gjort med prickmarken vid vägen. För vår del innebär det lagda förslaget att vi inte kan bygga ut vårt hus eftersom prickmarken direkt omgärdar huset på tre sidor. Att riva huset för att bygga på annan plats är ett dåligt alternativ med avseende på miljö, hållbarhet och ekonomi.

Förslag:

Prickmarken på sjösidan minskas och ska följa strandlinjen.

Kommentar

Prickmarken mot stranden har efter granskningen minskats på både östra och västra sidan samt justerats för att bättre anpassas till strandlinjen och befintliga förhållanden. Ändringen innebär förbättrade möjligheter till utbyggnad samtidigt som hänsyn tas till landskapsbild och allmänna intressen.

Synpunkten är därmed tillgodosedd.

19 Privatperson 8 inkom 2026-01-21

Som boende längs Ådövägen har jag förståelse för de som eventuellt önskar bygga större permanentboende på sina fastigheter i Ådö skog, men vänder mig mot avstyckning som innebär en utökning av antal boende och bilar.

Detta pga att varken el, vägar eller avlopp är dimensionerade för ännu fler fastigheter och trafik. En förtätning skulle också påverka naturvärden här ute negativt.

Elen är inte stabil som det är i dagsläget och är inte dimensionerad för ökad belastning från fler hus, garage, laddstolpar, attefallshus etc. Redan idag lever vi med spänningsfall flera ggr per dag.

Avloppsstank i området från överbelastad pumpstation vid Verkaviksinfarten är redan idag en oangelägenhet.

Tänker att området ni markerat som "Park" i plankartan inte är ngn allmän park utan avser en privat fastighet.

Större delen av marken i området består av berghäll vilket sannolikt kräver sprängning var man än vill bygga. Medför stor åverkan och påverkan på närmiljön, hantering av sprängsten mm

I ert detaljplans-områdes-förslag finns en våtmark/träsk som fungerar som uppsamling för stora vattenmängder vid regn och snösmältning, byggs det där och marken hårdbeläggs så kommer flera fastigheter nedåt syd/öst om vägen bli vattensjuka. Våtmarken är ett naturligt tillhåll och vattenhål samt vandringsstråk för vilt som t ex älg, rådjur, räv och här leker även bl a salamandrar.

Vilt rör sig till och från vattenhållet genom skogar och mellan fastigheter idag men också över och runt vägarna. Vid avstyckning och förtätning i området försvinner deras naturliga vandringsstråk i skog och mellan fastigheter vilket gör att de ännu mer kommer att välja vägarna vid sina förflyttningar.

Ser inte att vår vackra smala slingrande landsväg med svaga vägrenar är lämpad för ännu mer trafik - redan tillräckligt mycket trafik särskilt morgon och em från boende och de två konferensanläggningarna i området. Långsamtgående A-traktorstrafik skapar ibland farliga omkörningar när boende, leveranser, taxi, bussar mm inte vill ligga och puttra bakom dem in till Bro eller på hemväg. Lite för höga hastigheter och omkörningar utsätter redan idag gående, cyklister, joggare, hundägare och vilda djur för otrygghet/fara där de rör sig längs vägen över dygnet. Mörka vintrar som denna med snövallar eller isiga vägbanor gör det inte säkrare med trafiken här ute.

Fler boende med fler personer som rör sig på vägarna samtidigt med fler bilar är en ekvation som inte går ihop.

Som boende här ute i de gamla sommarstugeområdena har man en gång valt att flytta hit till mitt-i-naturen-boende med skog och orörd natur som närmaste granne, ostört med rikt djur- och fågelliv med väldigt lite nattbelysning som gynnar bl a insekter, fladdermöss, nattfåglar och sömn. Även bevaransvärda svamp-, växt-, insekts- och djurarter finns här ute på halvön som är en fristad med hälsosamt ekosystem som ännu inte har rubbats/trängts undan pga förtätning(shysteri).

Kommentar

Planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt och bebyggt för bostadsändamål. Planändringen innebär en justering av byggrätter och möjlighet till viss fastighetsdelning inom befintligt bebyggelseområde. Ingen ny sammanhängande naturmark tas i anspråk.

Det område som i plankartan är markerat som park är redan planlagt som park i gällande detaljplan och innebär ingen förändring genom aktuell planändring.

Kommunen har bedömt att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Våtmarksområde och mark med särskilda naturförutsättningar regleras inte för exploatering genom detaljplanen.

Trafikökningen bedöms vara begränsad och vägnätets funktion påverkas inte i sådan omfattning att planen inte kan genomföras. Utfartsförbudet kvarstår med hänsyn till trafiksäkerhet och trygghet längs Ådövägen.

Frågor om elförsörjning och VA-kapacitet hanteras av respektive huvudman och prövas i samband med genomförande.

Synpunkterna föranleder ingen ändring av planförslaget.

20 Privatperson 9 inkom 2026-01-22

Inledningsvis vill jag framhålla det positiva i att revidering av befintlig detaljplan görs med möjlighet till större byggnationer och framtida fastighetsdelningar.

Synpunkter:

- Dagvattenhantering – generellt

Då det saknas kommunalt dagvattennät och relativt stora höjdskillnader råder inom området bör det tydliggöras - tydligare än vad som i granskningsförslaget är formulerat – att respektive fastighetsägare ansvarar för att lokalt omhänderta dagvatten inom respektive fastighetsgräns. Frågan är synnerligen relevant för framför allt fastigheten Ådö 1:43, och jag ser ingen anledning till att inte vara tydligare med detta krav i planen.

- Dagvatten – fastigheten Ådö 1:43

Granskningsförslaget beskriver mycket detaljerat kraven för omhändertagandet av dagvattnet på fastigheten 1:43. Att fastigheten vid en framtida exploatering behöver åtgärdas, bland annat genom höjdsättning, råder det inga tvivel om.

Det granskningsförslaget ej tar i beaktande är det faktum att kommunen som väghållare i nuläget släpper sitt dagvatten från vägbanan på Ådövägen, samt genom den i vägbanken förlagda rörtrumman från vägens östra dike, rakt in på fastigheten Ådö 1:43, i dess nordöstra hörn. Detta är inget stort problem i nuläget, men kommer att bli det vid en framtida exploatering av 1:43. Det är kommunens ansvar att ta hand om sitt dagvatten, både genom genomförandet av en teknisk lösning och finansiering av den. Detta är jag som fastighetsägare beredd att driva mycket långt, då jag anser att det inte är planjuridiskt acceptabelt.

Med det sagt, och med de förutsättningarna, är jag som fastighetsägare beredd att diskutera formerna och innehållet för ett exploateringsavtal med kommunen. Ett sådant avtal ska alltså fördela ansvaret mellan kommunen och fastighetsägaren för framtida åtgärder och kostnader gällande dagvattenhanteringen. Jag tror att förutsättningarna är goda att gemensamt komma fram till ett sådant avtal. Dock, om ett sådant avtal inte har kommit till stånd före utgången av överklagandetiden på den färdiga detaljplanen kommer jag sannolikt inte att kunna godkänna de skrivningar som nu finns föreslagna angående fastigheten Ådö 1:43.

- Utfartsförbud

Med tanke på framtida fastighetsdelningar är det både onödigt och dumt att redan i detaljplanen fastslå dessa. Jag tror det är lämpligare att besluta om dessa i samband med framtida bygglov. Vad det då i praktiken handlar om är att det vid utfarten finns tillräcklig fri sikt för att upprätthålla adekvat trafiksäkerhet. Det bör kunna gå att i planen i stället formulera dessa kommunens önskemål i form av funktionskrav att beakta inför bygglov.

- Genomförandetid

I planbeskrivningen står det att genomförandetiden är 10 år, medan det i plankartan är angivet att genomförandetiden är 5 år. Jag utgår från att det är 10 år som gäller i planen. Minst 10 år, gärna 15 år, är en rimlig genomförandetid och bör framgå av såväl planbeskrivning som plankarta.

Med dessa föreslagna justeringar och kompletteringar kommer detaljplanen att skapa bra förutsättningar att utveckla Ådö skog till ett fortsatt trivsamt och attraktivt område in i framtiden.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkten avseende avledning av vägdagvatten från Ådövägen till fastigheten Ådö 1:43.

Detaljplanen reglerar markens användning och de övergripande förutsättningarna för bebyggelse men omfattar inte reglering av befintliga tekniska lösningar för avvattnning av allmän väg. Sådana frågor hanteras utanför detaljplanprocessen.

Vid en framtida exploatering av fastigheten ska dagvattenhanteringen utformas så att negativa konsekvenser för angränsande fastigheter eller allmän plats inte uppstår. Detta gäller såväl tillkommande dagvatten till följd av exploateringen som anpassning till rådande förhållanden på platsen.

Kommunen är positiv till fortsatt dialog inför genomförandet i syfte att vid behov reglera ansvarsfördelning och kostnader för erforderliga åtgärder. Detaljplanens antagande och giltighet är dock inte beroende av att exploateringsavtal träffas.

Utfartsförbudet har prövats men kan inte ändras med hänsyn till trafiksäkerhet och behovet av att upprätthålla tryggheten längs Ådövägen.

Planbeskrivningen kommer att justeras så att uppgifterna överensstämmer med plankartan.

21 Privatperson 10 inkom 2026-01-21

Vi är permanentboende på fastigheten Ådö 1:119 sedan drygt 20 år. Fastigheten är sammanlagd och har en areal på dryga 18000 kvm.

Vår nuvarande utfart är inte optimal då fri sikt mot söder (Ådö) är ca 30 m. Detaljplanen måste ändras för att tillåta utfart till Ådövägen mera norrut och att vid ev. avstyckning ska den nya fastigheten få en egen utfart till Ådövägen, med fri sikt åt båda hållen.

Fastigheterna på den östra sidan av Ådövägen har tomtgräns några tiotal meter in i Mälaren. Den prickade marken, linjaldragen från 1933, bör minskas och följa strandlinjen.

Kommentar

Prickmarken mot stranden har efter granskningen minskats på både östra och västra sidan samt justerats för att bättre anpassas till strandlinjen och befintliga förhållanden.

Utfartsförbudet har prövats men kan inte ändras med hänsyn till trafiksäkerhet och behovet av att upprätthålla tryggheten längs Ådövägen.

Synpunkterna är därmed delvis tillgodosedda.

Privatperson 11 inkom 2026-01-22

Detaljplanen har sedan samrådet gått framåt i vissa aspekter men backat i andra. Låt detaljplanen reglera det som behöver regleras utifrån det som tidigare beslut och utredningar klargjort. Planlägg för de egenskaper och tekniska krav som kommunen behöver ha kontroll på. Planlägg inte för sådant som helt i onödan tvingar fram för platsen dåliga lösningar avseende hushållande av naturresurser, ekologi, landskapsbild, boendekvalitet och arkitektonisk kvalitet. Vid behov, diversifiera planen. Ådö Skog är en plats med stora variationer. Låt inte en sommarstugedomt på 900 kvm som står tydligt synbar på planmark omöjliggöra ett kvalitativt fastboende för en familj på väsentligt större tomt med stora höjdskillnader, begränsad insyn och för vilken inverkan på närområdet nästintill är obetydlig i jämförelse. Låt Ådö Skog vara Ådö Skog. Ådö Skog är en helt annan plats än exempelvis Verkarviken och Sågbacken, vilket gjorts tydligt ända sedan planprogrammet för Ådö halvön. Planlägg med bestämmelser som är lämpliga för Ådö Skog och inte med bestämmelser som är lämpade för andra platser och som dessutom helt i onödan förstör för ett gott fastboende för familjer inom just Ådö Skog, en av de platser inom kommunen där det finns förutsättningar som gör det lämpligt och som motiverar större investeringar i kvalitativa och attraktiva boenden.

Takvinkel

Ta bort det helt nyttillkomna kravet om minsta takvinkel för huvudbyggnad och komplementbyggnad. Det finns ingenting i samrådsredogörelsen som visar på att detta är något det finns ett behov av eller något som önskas av någon sakägare eller remissinstans. Det finns heller ingen saklig grund till denna bestämmelse; varken landskapsbild, anpassning till stadsbild, kulturhistorisk viktiga värden eller liknande. Att efterlikna sommarstugor eller utbredda villaområden är varken kompatibelt med vad utredningar påvisat eller respektfullt för Ådö Skog som plats. Den helt nyttillkomna bestämmelsen om minsta takvinkel tvingar fram en ineffektiv användning av byggbar yta, sänker boendekvaliteten för familjer som är i behov av kvalitativ BOA och har ingen som helst påverkan på siktlinjer mot skog eller vatten. Den skapar även orimliga begränsningar avseende arkitektonisk kvalitet. Upplands-Bro kommun har redan mängder av villaområden med mindre villor som alla ser mer eller mindre likadana ut. Snälla låt Ådö Skog få möjlighet att vara något annat än ett repetitivt villaområde. Låt oss som bor här kunna ta vara på denna otroligt vackra plats och utveckla den till en plats att bo på åter runt, med en större familj, i enlighet med de förutsättningar och krav som platsen faktiskt har. Diversifiera planen om nödvändigt.

Nockhöjd

Föreslagna förändringarna av detaljplanen sedan samråd är mycket inskränkande och saknar grund, åtminstone för fastigheter öster om Ådövägen som har byggbar mark flera meter under vägens marknivå. Att en fastighet som har byggbara marknivåer 3-8 m under Ådövägen har samma krav på nockhöjd och takvinklar som en fastighet som ligger på samma, eller högre marknivå som Ådövägen, är orimligt och obefogat. Det behöver finnas en koppling mellan hur stor inverkan en byggnad har på området och de krav som ställs för dess uppförande i synnerhet när det får så stora konsekvenser för boendekvalitet.

Vi vill att man återgår till en nockhöjd på 8 (huvudbyggnad) respektive 6 meter (komplementbyggnad), över hela planen eller åtminstone för fastigheter öster om Ådövägen där visibiliteten och påverkan inte är märkbar men där en sänkning av nockhöjden begränsar möjligheten att skapa en familjebostad med god boendekvalitet som är väl anpassad till det

befintliga landskapet. Det absolut viktigaste avseende nockhöjden är att man justerar nockhöjden för huvudbyggnaden. Bara en ökning från 6,5 m till 7,5 m gör mycket stor skillnad för boendekvaliteten, varenda decimeter däröver är värdefull. Tar man bort kravet om minsta takvinkel så är en återgång till full nockhöjd på 8 m inte lika kritiskt.

Det absolut mest kritiska

Att man sedan samrådet lagt på en minsta takvinkel på 22 grader och samtidigt sänkt nockhöjden från 8 till 6,5 m för huvudbyggnad är det absolut mest förödande med hela planen. Det finns ingenting i samrådsredogörelsen som visar på att detta är något det finns ett behov av eller något som önskas av någon sakägare eller remissinstans. Tvärt emot har många redan påtalat problemen med för begränsande bestämmelser som saknar grund men samtidigt tvingar fram en, för området, dåligt anpassad arkitektur.

Vi hoppas kunna bygga ett platsanpassat hus med stor respekt för befintlig natur där vi kan husera en större familj. Som bestämmelserna med minsta takvinkel och nockhöjd nu ser ut så går inte det. Det vi med liggande förslag skulle kunna bygga är precis samma hus som redan finns i mängder av villaområden i Upplands-Bro, ett hus som inte passar vår familjesituation och är illa anpassat till de naturliga förutsättningar som vår fastighet på Ådö erbjuder. Nu föreslagna begränsningar innebär i praktiken att vi och många med oss, givet hur landskapet ser ut, tvingas bygga en dåligt anpassad byggnad (terräng, landskap och kulturhistoriskt) i ohållbara material (stål och betong) och som inte kan ge en god boendemiljö för en familj (för lite yta och halvvåningar där man får ducka och inte utnyttjar ytorna effektivt). En mängd viktiga värden går förlorade utan någon som helst vinst för den nära omgivningen eller samhället i stort.

Kan en nockhöjd på 7,5 m och inget krav om minsta takvinkel vara något som hela planen kan tåla? Om inte, snälla diversifiera planen så att vi som har byggbar mark som inte påverkar omgivningen på samma framträdande sätt inte begränsas av samma snäva bestämmelser. Vi förstår om man är bekymrad för någon enstaka sommarstugefastighet med liten plan tomt omgärdad av andra fastigheter (väster om Ådöskogsväg), eller för fastigheter med byggbar mark på samma och högre marknivå i direkt anslutning till Ådövägen och Ådöskogsväg (centrala delarna av Ådöskog). Men vad med oss på östra sidan om Ådövägen? Här är fastigheterna stora (även om det skulle tillkomma någon enstaka avstyckning på 2.500 kvm), marknivåskillnader är på 16-20 m och för de allra flesta fastigheter syns knappt husen varken från Ådövägen eller Mälaren. Snälla, förstör inte våra möjligheter att bygga bra bostäder helt i onödan. *Ta bort krav om takvinkel över hela planen och tillåt högre nockhöjd för hela eller åtminstone de delar av planen som har byggbar mark under marknivån för Ådövägen.*

Synpunkter på eventuella försök att åstadkomma arkitektonisk enhetlighet

Ådö Skog är inte ett villaområde. Det är inte Verkaviken och det är inte Sågbacken. Om man från kommunens sida försöker stödja en enhetlig karaktär för byggnadsform för ett område med fastighetsmark av så varierande karaktär som återfinns i Ådö Skog så tänker man helt fel. Det är inte lämpligt utan tvärtom negativt för bevarandet av landskapskaraktären. Att tillåta och uppmuntra till en varierad bebyggelse är nödvändigt för att ta till vara på de varierande terrängförhållandena och landskapsvärden. Den utredning som berör landskaps-, arkitektur och kulturhistoriska värden för området återfinns i Planprogrammet för Ådö halvön.

Planprogrammet - som är skrivet av sakkunniga inom kulturhistoria, landskapsarkitektur och arkitektur, samt godkänt av politiken - nämner inget om att befintlig bebyggelse i området är av en karaktär som bör bevaras. Det nämns heller inget om att bebyggelsestrukturen bör vara enhetlig, eller att de olika bostadsområdena på Ådöhalvön (där bland Ådö Skog, Verkaviken och Sågbacken) bör utvecklas på liknande sätt. Tvärtom står där att en utveckling av Ådö halvön bör inbegripa "Fortsatt samlade bebyggelsegrupper med egna karaktärer och identiteter". Planprogrammet, nämner heller inget om att det skulle vara olämpligt med två våningar på Ådö Skog (vilket den bland annat gör för Verkaviken och Sågbacken, där förslaget är max 1 våning med inredd vind och BYA på 100 kvm). Tvärtom visar skrivelser om BOA och alla bilder i

planprogrammet på goda exempel för byggnation inom Ådö Skog på just tvåvåningshus. Detta trots att fastighetsstorleken för Ådö Skog i planprogrammet är föreslagen till 2000 kvm. Lita på de sakkunniga och på oss som känner området och dess förutsättningar gott. Planlägg för de egenskaper och tekniska krav som faktiskt är viktiga och som det finns belägg för att styra. Planlägg inte för sådant som helt i onödan tvingar fram för platsen dåliga lösningar avseende hushållande av naturresurser, ekologi, landskapsbild, boendekvalitet och arkitektonisk kvalitet.

Vi vill även uppmuntra till att man kontrollerar så att ingen befintlig, redan godkänd byggnad, blir planstridig i och med den justerade detaljplanen.

Fastighetsstorlek och byggnadsarea.

Det är positivt att man inför granskning försökt att få till en något mer rättvis och jämn fastighetsstorlek. En minskning av fastighetsstorlekarnas landareal jämfört med samrådsförslaget skapar lägre incitament för att tvinga fram en för platsen illa anpassad avstyckning med rivning av befintliga hus, omfattande borttagning av befintliga marknivåer och vegetation etc. Vi menar att en fastighetsstorlek på 2.200 kvm öster om Ådövägen skulle göra ett bättre jobb avseende detta. *Om en fastighetsstorlek på 2.200 kvm öster om Ådövägen inte påverkar kapaciteten i VA-nätet avsevärt negativt så vill vi verkligen förorda det.* Det handlar alltså inte om att tillåta fler tomtavstyckningar utan om att skapa möjlighet att göra för platsen lämpliga tomtstyckningar.

Även om fastighetsstorleken är på rätt väg så är det fortfarande mycket stor skillnad på 900 kvm och 2.500-7.000 kvm. Att en fastighet på 4.900 kvm har möjlighet att bygga bostad med samma begränsningar som en fastighet på 1.000 kvm är orimligt. Diversifiera planen så att den blir mer anpassad till de faktiska förutsättningarna som den behöver och ska hantera. Det behöver finnas en koppling mellan hur stort hus man bygger och hur stor fastighet man har. Det behöver även finnas en koppling mellan hur stor visibilitet och inverkan ett hus har på området och de krav som ställs i detaljplanen gällande husets utformning, både avseende byggnadsarea och nockhöjd. *Diversifiera planen så att fastighetsägare med större fastigheter och mindre visuellt framträdande byggbar yta får möjlighet till större byggnadsarea, eller åtminstone mer kvalitativ bostadsarea – dvs tillåts bygga två våningar utan bestämmelse om minsta takvinkel.*

Om man prompt insisterar på att, utan saklig grund, bevara nu föreslagen minsta takvinkel och nockhöjd så behöver byggnadsarean för fastigheter öster om Ådövägen öka. Att utöka byggnadsarean istället för att ta bort minsta takvinkel och justera nockhöjden något är ett dåligt markutnyttjande, men det måste kunna finnas möjlighet för en större familj att bygga ett kvalitativt boende ute på Ådö. Låt oss påminna om att vi inte bor i city eller tätort. Vi bor ute på landet och har stora fastigheter.

Markens anordnande och vegetation

Dagvattenutredningen visar att hårdgjord yta för fastigheter med landareal motsvarande de i detaljplanen bör begränsas till 20%. *Vi förordat att man följer denna rekommendation och justerar begränsningen avseende hårdgjord yta från nu föreslagna 15% till 20%.* Vi som har långsmala fastigheter på östra sidan av Ådövägen har behov av många löpmeter grusväg för att kunna ta oss ner

till fastigheten, vi måste också kunna parkera minst tre bilar (två egna och en på besök) och vi behöver kunna ta oss in i huset. Det är vitt skilda förutsättningar jämfört med exempelvis de centrala delarna av Ådö Skog där bostad kan placeras mycket när allmän väg och som dessutom idag har lågpunkter där mycket vatten ansamlas. Vid behov diversifiera planen.

Notis. Beskrivningen i dagvattenutredningen, att en mindre tomt kan tillåtas mer % hårdgjord yta för att ta hand om ökat dagvattenflöde ställer vi oss mycket frågande till. Ju mer sammanhängande markyta, ju lättare är det att få till en god dagvattenhantering.

N1-bestämmelsen

Det är positivt att man tydligare påtalat och försökt säkerställa dagvattensituationen i det fall fastighet 1:43 (den med N1 och N2 bestämmelser) bebyggs. Att reglera dagvattensituationen på fastighet 1:43 genom att i plan framtvinga ändring av marknivåer är dock liktydigt med att all befintlig vegetation röjs. Vad blir då kvar av skogskänslan utmed Ådövägen? En bättre väg framåt vore kanske att bevara vissa lågpunkter och istället reglera att de inte får byggas, även om vissa justeringar utmed vägdiket möjligtvis behövs.

Formuleringen i plankartan ”för att säkerställa avrinning mot gata” är lätt att missförstå. Det står tydligt i dagvattenutredningen att LOD skall gälla inom respektive fastighet. Detta gäller väl även fastighet 1:43. *Tydliggör att avrinningen mot gata avseende fastighet 1:43 gäller vatten som ansamlas på allmän platsmark alternativt mark planlagd som Väg, inte vatten från kvartersmarken.*

Prickmark

Vi menar att liggande förslag till prickmark på ett rimligt vis bevakar frågor om landskapsbild. Prickmarksbredden utmed Ådövägen är nu mer jämt fördelad på båda sidor. Detta är åt helt rätt håll eftersom byggnation på västra sidan av Ådövägen - som har en större påverkan på landskapsbilderna då de ligger på samma marknivå eller högre än Ådövägen - konstigt nog tidigare hade mindre utbredd prickmark. Det är också rimligt att inte tillåta bebyggelse på de allra brantaste bergsslänterna mot Mälaren. En ändring av prickmarken mot standlinjen skulle dessutom sannolikt även vara en stor fråga för länsstyrelsen.

Det är av yttersta vikt att man som fastighetsägare har möjlighet att uppföra samt bevara bastubyggnader, förråd och annat som står på prickmark utmed strandlinjen. *Vänligen säkerställ så att detaljplanen inte omöjliggör detta. Om nödvändigt för att säkerställa bastubyggnader och annat förenligt med dagens användning, ersätt prickmarken utmed strandlinjen med korsmark.*

I planprogrammet som är framtaget av sakkunniga och godkänt av politiken står det bland annat följande angående Ådö Skogs strandzoner: ”Två strandkaraktärer, en med annonserad bebyggelse och anordningar så som bryggor, badplats som hör tätorten till i öster och en oexploaterad vild naturstrand mot väster. /.../ I öster tillåts bebyggelsen på Ådöhalvön annonsera sig tydligare utåt och mindre bostadskomplement, som tex uthus, bodar och bryggor kan accepteras i strandzonen.”

Utfartsförbud

Utfartsförbudet för fastighet 1:25 verkar vara felmarkerat. Den yta som nu är markerad för tillåten utfart är inte där den faktiska utfarten till fastigheten ligger. Utfarten ligger ett snäpp norrut, vilket också är synligt i grundkarta. Det är också olyckligt att utfart för en fastighet fastställs på fastighetsgräns i de fall den bara försörjer en av fastigheterna i synnerhet då fastighetslinjerna inte är fastställda inom ramen för detaljplanen. *Vänligen justera detta.*

Väg

Att planläggningen av området för väg ligger kvar och tar höjd för en eventuell framtida breddning för gång och cykeltrafik är mycket positivt. Redan idag ser vi ett behov av detta. Vid en eventuell utbyggnad bör man dock tillåta avsteg från tekniskhandbok så att man inte förstör naturvärden i onödan, se referensbild i Planprogram för Ådöhalvön. Givet att planlagd väg delvis ligger på fastighetsmark bör fastighetsägarna inte bekosta en sådan utbyggnad.

Vattenområde

Bestämmelsen vattenområde brukar normalt ha ett specificerat användningsområde. På Boverkets hemsida står det exempelvis: ”För vattenområden i detaljplan ska användningen alltid anges.” I samrådsskedet beskrevs användningen som ”bryggor”. Även i gällande detaljplan görs användningen i form av ”bryggor” tydlig. *Vi menar att man i DP, i likhet med samrådshandlingen och gällande detaljplan, bör göra tydligt att vattenområdet skall kunna*

användas av fastighetsägarna för just bryggor, förtöjning av båt och annat som hör befintlig användningen av området till. Man bör åtminstone kommentera detta i planprogrammet.

Plankartan

Myrholmen saknas på plankartan men finns inritat på bilder i planbeskrivningen – ingår ytan i planområdet eller ej?

Planområdet i föreslagen detaljplan verkar skilja sig från nu gällande plan. Är man säker på att man använt rätt gränser från gällande detaljplan och att det är den gräns som undantagits fastställelse från länsstyrelsen som man skall utgå från? Påverkar bland annat utbredningen av Park och Vattenområde.

Vi noterar också att skalstocken i plankartan visar fel skala.

Planbeskrivning

Vi saknar visualisering av befintliga fastighetsbeteckningar. En sådan bild hade underlättat läsningen av så väl plankarta som planbeskrivning eftersom referenser till enskilda fastigheter görs i löptext.

Tydliggör vem det är som bär ansvar för att ersätta trumman under Ådö Skogsväg och se över dikeskapaciteten samt när i tid detta skall vara gjort.

.....

I hopp om att det fortfarande finns en möjlighet att justera detaljplanen så att den anpassas till Ådö Skogs unika förutsättningar och möjligheter. I hopp om att det fortfarande finns en möjlighet att justera detaljplanen så att även vi som familj som önskar vara fastboende i kommunen kan få förutsättningar att bygga ett platsanpassat hus med goda boende kvaliteter och stor respekt för befintlig natur och de värden som gör Ådö Skog till den unika och vackra plats det är.

Kommentar

Bestämmelsen om minsta taklutning har tagits bort och högsta nockhöjd har höjts till 8 meter. Ändringarna syftar till att möjliggöra bättre terränganpassning och mer ändamålsenliga bostäder.

Planbestämmelsen W har justerats så att den överensstämmer med gällande detaljplan avseende vattenområde och bryggor. Myrholmen har även införts i plankartan för att tydliggöra planens omfattning.

Frågor om eventuell breddning av väg eller gång- och cykelväg regleras inte genom detaljplanen utan hanteras i särskild ordning. Planändringen innebär ingen förändring av vägområdets omfattning.

Utfartsförbudet har prövats men kvarstår med hänsyn till trafiksäkerhet och behovet av att upprätthålla tryggheten längs Ådövägen.

Vad gäller andel hårdgjord yta bedömer kommunen att 20 % inte är lämpligt med hänsyn till att även asfalt, grus, marksten samt komplementbyggnader ska inräknas. För att säkerställa tillräcklig genomsläpplig mark och god dagvattenhantering regleras därför högst 15 % av fastighetsarean som hårdgjord yta.

Planbestämmelserna n1 och n2 har justerats för att tydliggöra markens höjdsättning och säkerställa naturlig avrinning mot gata. Syftet är att minska risken för instängda vattenflöden och negativa konsekvenser för angränsande fastigheter. Kommunen bedömer att bestämmelserna är nödvändiga för att säkerställa en fungerande dagvattenhantering inom området.

Synpunkterna är därmed delvis tillgodosedda.

22 Privatperson 12 inkom 2024-01-22

Vi vill härmed lämna synpunkter på förslaget till ny detaljplan för området.

Vi är i grunden positiva till ambitionen att utveckla området från ett renodlat sommarstugeområde till ett område med mer permanentboendekaraktär och att behålla naturtomterna i området. Samtidigt anser vi att den föreslagna byggrätten är alltför restriktiv för att i praktiken möjliggöra ändamålsenliga och långsiktigt hållbara permanentbostäder, särskilt med hänsyn till tomternas storlek och områdets faktiska bebyggelsestruktur.

Byggrätten begränsar i praktiken möjligheten till permanentboende

Enligt planförslaget begränsas nockhöjd till 6,5 meter samt innehåller krav på minsta takvinkel om 22 grader vilket innebär att möjligheten att inreda en fullgod övervåning kraftigt begränsas. I kombination med föreslagen byggarea på 160 kvm innebär det att den faktiska användbara boarean riskerar att i många fall stanna kring cirka 140 kvm, trots att planen avser att möjliggöra permanentboende.

Detta framstår som oproportionerligt restriktivt, särskilt då planförslaget samtidigt anger en minsta tomtstorlek om 2 500 kvm. Med så pass stora tomter finns goda förutsättningar att medge större flexibilitet i byggnadsvolym utan negativ påverkan på landskapsbild, grannar eller områdets helhetsintryck.

Orimlig jämförelse med angränsande områden

Handläggare anger i möte att det finns en ambition från politiskt håll att skapa samma förutsättningar som i angränsande områden såsom Sågbacken och Verkaviken. Vi menar att denna jämförelse är problematisk. Dessa områden har en helt annan karaktär, där de är mer tätbebyggda, med betydligt mindre tomter och en mer traditionell sommarstugebebyggelse.

Att tillämpa samma eller liknande byggrätt i ett område med betydligt större tomter och uttalad ambition om permanentboendekaraktär framstår som inkonsekvent och saknar enligt vår mening planmässig proportionalitet.

Befintlig bebyggelse avviker redan från föreslagen reglering

Det finns redan idag flera bostadshus i området som väsentligt avviker från den föreslagna detaljplanen, särskilt vad gäller nockhöjd och taklutning. Den befintliga bebyggelsen är diversifierad och uppvisar ingen entydig eller enhetlig huskaraktär som motiverar en så strikt reglering.

Att i detta läge införa en mer restriktiv byggrätt riskerar att skapa en plan som inte förhåller sig till områdets faktiska förutsättningar och historiska utveckling. Ur ett planrättsligt perspektiv är det viktigt att beakta likabehandlingsprincipen, så att regleringen inte leder till oskäliga skillnader mellan fastighetsägare i samma område.

Oklar och motsägelsefull ambition kring ”områdets karaktär”

I planförslaget hänvisas till vikten av att bevara områdets karaktär. När det gäller karaktären av naturtomter är detta rimligt och välmotiverat. Däremot framstår det som oklart och motsägelsefullt att samtidigt försöka bevara en fritidshuspräglad huskaraktär, när planens uttalade syfte är att möjliggöra permanentboende.

Detta väcker frågan om vilken karaktär som faktiskt avses: ska området planeras för fritidshusbebyggelse eller för permanentboende? Med tanke på områdets storlek, tomternas omfattning och den redan varierade bebyggelsen menar vi att en strikt reglering av husens volym och utformning saknar tydlig grund.

Förslag till justeringar

Mot bakgrund av ovanstående vill vi framföra följande önskemål om justeringar i detaljplanen:

- Att tillåten nockhöjd höjs till minst 7,0 meter, gärna mer, för att möjliggöra funktionella tvåplanshus eller hus med inredd övervåning.
- Alternativt att kravet på minsta taklutning om 22 grader tas bort eller sänks, då detta i kombination med nockhöjden kraftigt begränsar den användbara byggnadsvolymen.
- Alternativt att maximal byggarea ökas, så att den faktiska boarean bättre motsvarar behovet av permanentbostäder för familjer.

Vi menar att någon av ovanstående justeringar är nödvändig för att planens ambition om permanentboendekaraktär ska kunna uppnås i praktiken.

Sammanfattningsvis anser vi att byggrätten bör anpassas bättre till tomtstorlekarna, den befintliga bebyggelsen och den förändrade användningen av området. En mer generös och flexibel reglering skulle skapa bättre förutsättningar för välgestaltade, funktionella och långsiktigt hållbara bostäder.

Kommentar

Bestämmelsen om minsta taklutning har tagits bort och högsta nockhöjd har höjts till 8 meter. Byggnadsarean kvarstår enligt planförslaget. Synpunkterna är delvis tillgodosedda.

23 Samtliga privata fastighetsägare (gemensam skrivelse)

inkom 2024-01-19

Vad är positivt:

Borttagande av marklov.

Det är mycket bra att ni tog bort marklov (trädfällningslov) ur planen då vi uppskattar vår skog och själva kan förvalta den ansvarsfullt utan att behöva ansöka/betala för varje trädfällning.

Byggnadsarea

Den föreslagna tillåtna byggnadsarean 160+60 m² är en lagom avvägning mellan att folk ska ha fullt rimlig boyta och samtidigt bevara områdets karaktär. Slopandet av våningsbestämmelserna ger dessutom möjlighet till ytterligare våning och boyta på samma byggyta.

Nockhöjd/takvinkel

En maximal nockhöjd på 6.5 m i kombination med 22–45° takvinkel är bra och speglar befintlig bebyggelse i området då den absoluta majoriteten av husen i Ådö skog har under 6 m nockhöjd med liknande takvinklar. Nockhöjden medger dessutom möjlighet att inreda vinden om någon behöver mer boyta med fullgod höjd. Det håller även husens höjd på en rimlig nivå som inte ger ett alltför dominant intryck från sjösidan eller stör grannar som har sjöutsikt/utblickar över fastigheten.

Minsta avstyckningsbara tomtyta 2500 m²

Det är bra att detaljplanen korrigerats till att samtliga tomter har samma minsta avstyckningsbara yta och att den är relativt stor för att området inte skall bli tätbebyggt.

Vad behöver korrigeras:

Prickad mark

Detaljplanekartan behöver korrigeras vad gäller prickad mark då det t.ex. är olika bredder längs Ådö Skogsväg utan rimlig anledning. Även den prickade marken från sjösidan borde korrigeras att bättre följa strandlinjen i stället för att bestå av raka streck.

Sammanfattningsvis

Detaljplanen är en BRA kompromiss mellan att bevara naturen/områdets karaktär och att ge folk möjligheter till ett bra permanentboende.

Kommentar

Kommunen noterar de positiva ställningstagandena avseende borttagande av marklov, byggnadsarea samt minsta tomtstorlek.

Efter granskningen har bestämmelsen om minsta taklutning tagits bort och högsta nockhöjd har höjts till 8 meter. Ändringen syftar till att möjliggöra bättre anpassning till områdets kuperade terräng och minska behovet av omfattande markarbeten.

Vad gäller prickmark har kommunen efter granskningen minskat prickmarken mot stranden på både östra och västra sidan samt justerat prickmarken i delar av planområdet för att skapa en mer enhetlig reglering mot gatorna. Prickmarkens omfattning har dock fortsatt avvägts mot hänsyn till landskapsbild och allmänna intressen.

Synpunkterna är därmed tillgodosedda.

Resultat av granskningen

Ändringar i planförslaget

Följande revideringar har gjorts i detaljplaneförslaget efter granskningen:

- Prickmarken mot stranden har minskats på både östra och västra sidan för att förbättra möjligheten till utbyggnad samtidigt som hänsyn tas till landskapsbild och allmänna intressen.
- Prickmarken inom planområdet har justerats i flera delar för att skapa en mer enhetlig reglering mot gatorna.
- Bestämmelsen om minsta taklutning har tagits bort för att möjliggöra större arkitektonisk flexibilitet och bättre anpassning till områdets kuperade terräng.
- Högsta tillåtna nockhöjd har höjts till 8 meter för huvudbyggnad, vilket förbättrar möjligheterna till ändamålsenligt permanentboende och minskar behovet av omfattande markarbeten.
- Planbestämmelsen E1 har justerats från pumpstation till transformatorstation, i enlighet med gällande detaljplan, vilket innebär att markanvändningen inte förändras i sak.
- Planen har kompletterats med bestämmelsen a2 som innebär att startbesked inte får ges för byggnad förrän eventuella åtgärder mot skred har genomförts.
- Planbestämmelsen W har justerats så att den överensstämmer med gällande detaljplan avseende vattenområde och bryggor.
- Myrholmen har införts i plankartan för att tydliggöra planens avgränsning.
- Planbestämmelserna n1 och n2 har justerats för att tydliggöra markens höjdsättning och säkerställa naturlig avrinning mot gata.

Underlagsmaterial

- Kopior av inkomna synpunkter under granskningen.

Materialet går att beställa från kommunens enhet för Samhällsutvecklingsprojekt.

Upprättad 2026-02-18 av

Plan- och exploateringsenheten

Jessica Hanna

Enhetschef

Elias Elias

Planarkitekt

Sanar Alnajjar

Projektledare exploatering