



Översiktskarta med planområdet markerat.

2021-09-09, rev 2026-02-18
KS 18/0209
GANSKNINGSHANDLING 2

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

Innehållsförteckning:.....	3
Handlingar.....	5
Planhandlingar.....	5
Övriga handlingar.....	5
Planens syfte, bakgrund och huvuddrag.....	5
Bakgrund.....	5
Syfte.....	6
Huvuddrag.....	6
Planprocessen.....	6
Handläggning.....	6
Preliminär tidplan.....	7
Planuppdrag.....	7
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.....	7
Hushållning med mark- och vattenområden.....	7
Påverkan på riksintressen.....	7
Miljökvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden.....	8
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	8
Plandata.....	9
Läge och areal.....	9
Gällande planer och tidigare ställningstaganden.....	10
Riksintresse.....	10
Strandskydd.....	10
Vattenskyddsområde.....	10
Regionala planer och program.....	10
Kommunala planer och program.....	11
Riktlinjer för bostadsförsörjning.....	12
Förutsättningar och planförslag.....	15
Natur.....	15
Bebyggelseområden.....	19
Trafik och kommunikationer.....	20
Störningar och risker.....	21
Teknisk försörjning.....	22
Dagvatten.....	22
Vatten och avlopp.....	23
Värme.....	24
El, tele, bredband.....	24
Avfall.....	24

Konsekvenser av planens genomförande	24
Miljökonsekvenser	24
Ekonomiska konsekvenser	24
Sociala konsekvenser	25
Barnkonsekvenser	25
Genomförande	25
Organisatoriska frågor	25
Fastighetsrättsliga frågor	25
Tekniska frågor	26
Ekonomiska frågor	26
Administrativa frågor	276
Motiv till detaljplanens regleringar	26

Handlingar

Planhandlingar

Plankarta, daterad den 2026-02-16

Denna planbeskrivning.

Fastighetsförteckning den 3 juni 2025

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

Samrådsredogörelse del 1 (för planprogram för Ådöhalvön)

Samrådsredogörelse del 2 (2025-07-17)

Granskningsutlåtande den 18 februari 2026

Övriga handlingar

Undersökning av betydande miljöpåverkan 2021-04-15

Beslut angående betydande miljöpåverkan 2021-09-29

Ytlig avrinning Ådöhalvön, WRS, 2021-10-07

Dagvattenutredning 2024-02-19 DP Ådö skog 7808Ä

Ådö-Utredning dikeskapacitet 241218

PM Geoteknik daterad 2024-04-18

Uppdaterad PM Geoteknik daterad 2026-02-12

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 har skett under 2021. Möjligheten för att inom planområdet bo på permanent basis kommer förbättras i och med utbyggnad

av det kommunala VA-nätet.

Ett samråd om förslaget till detaljplaneändring genomfördes under perioden efter samrådsbeslut den 9 september 2021. Under samrådet gavs berörda fastighetsägare, myndigheter och övriga intressenter möjlighet att yttra sig över planförslaget. Inkomna synpunkter har sammanställts i en samrådsredogörelse och har varit vägledande i det fortsatta planarbetet inför granskning.

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.

Syftet med ändring av detaljplanen är fortsatt att möjliggöra nya avstyckningar och större byggrätter för att ge bättre förutsättningar för boende i området. Planändringen syftar till att anpassa bestämmelserna till den pågående utvecklingen mot permanentbebyggelse i området.

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

Skillnader från gällande plan

Granskningsförslag:

- 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 8 meter.
- Ny bestämmelse a₂ om skredskydd före startbesked läggs till.
- Största takvinkel är 45 grader.
- Ny bestämmelse n₁ införs som reglerar markens höjdsättning för att säkerställa naturlig avrinning mot gata.
- Ny bestämmelse n₂ införs som reglerar dagvattenhantering och begränsar andelen hårdgjord yta inom fastigheten.

Gällande detaljplan:

- 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.

Planprocessen

Handläggning

Detaljplanarbetet 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 ny granskning då remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda får ta del av förslaget och komma med synpunkter. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande där yttranden som framförts skriftligt under granskningen redovisas. Planförslaget kan komma att justeras och kompletteras vid behov innan ett antagandeförslag upprättas.

Preliminär tidplan

Samrådsbeslut (SBU)	kvartal 3 2021
Samrådstid	kvartal. 1 2022
Ev beslut om granskning (SBU)	kvartal 3 2025
Granskningstid	kvartal 1 2026
Antagande (KS)	kvartal 2 2026

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 kvartersmark 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 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 undervattensvegetationen 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.

Miljökvalitetsnormer samt ekologiskt särskilt känsliga områden

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

Utomhusluft

Ingen risk bedöms föreligga för att miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids. Anledningen är att sådana områden präglas av höga trafikvolymmer 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.

Planändringen bedöms inte påverka möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormerna för Mälaren-Prästfjärden eller Mälaren-Görväln

Buller

Ådövägen omfattas inte av miljökvalitetsnormerna 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 bedömts 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 utpekats 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.

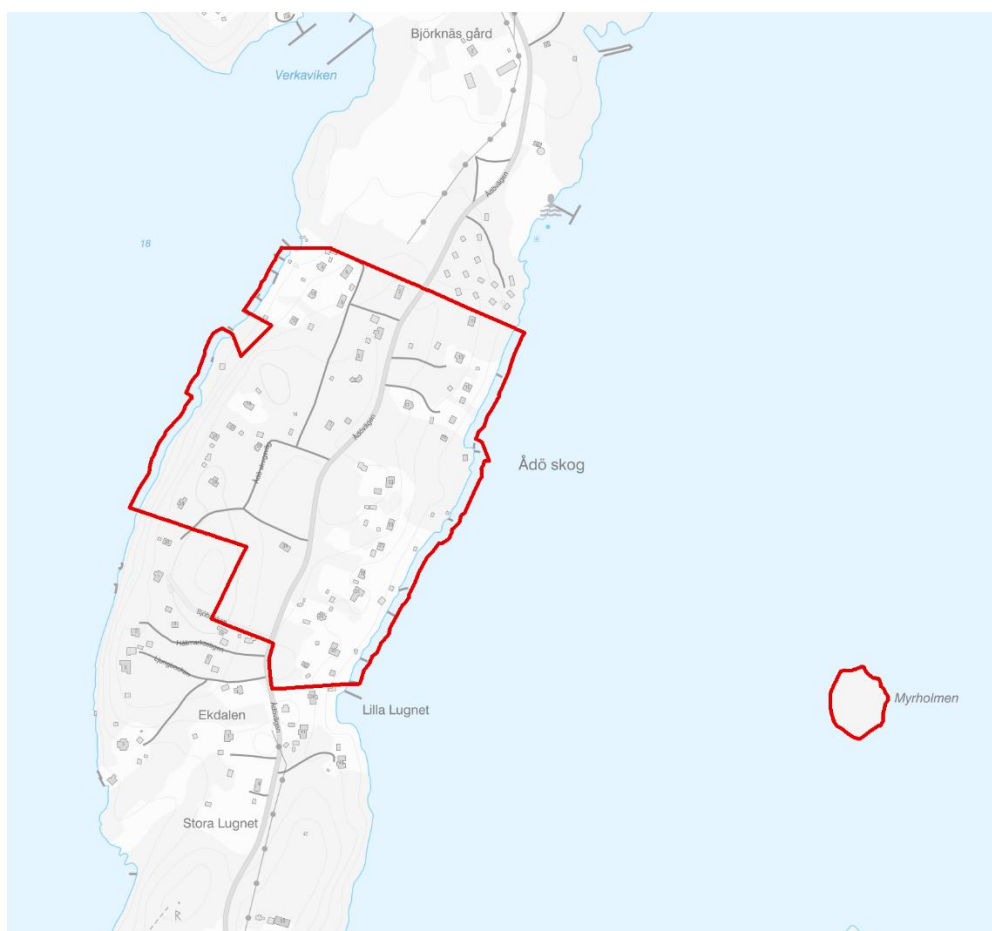
Undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts av kommunens sakkunniga tjänstemän utifrån tillgängligt kunskapsunderlag. Samråd har genomförts april-maj 2021 med Länsstyrelsen i Stockholm som delar kommunens bedömning. Kommunens bedömning i frågan om en detaljplan kan antas medföra en betydande 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 Björknäs camping, av Mälaren i väst och öst, och i söder av Lugnet Ekdalen m.fl. som i nuläget saknar detaljplan. Den 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 skyddszonen finns det speciella föreskrifter vad gäller bland annat hantering av dagvatten och utformning av dräneringssystem.

Regionala planer och program

RUFS

Området är utpekad 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.

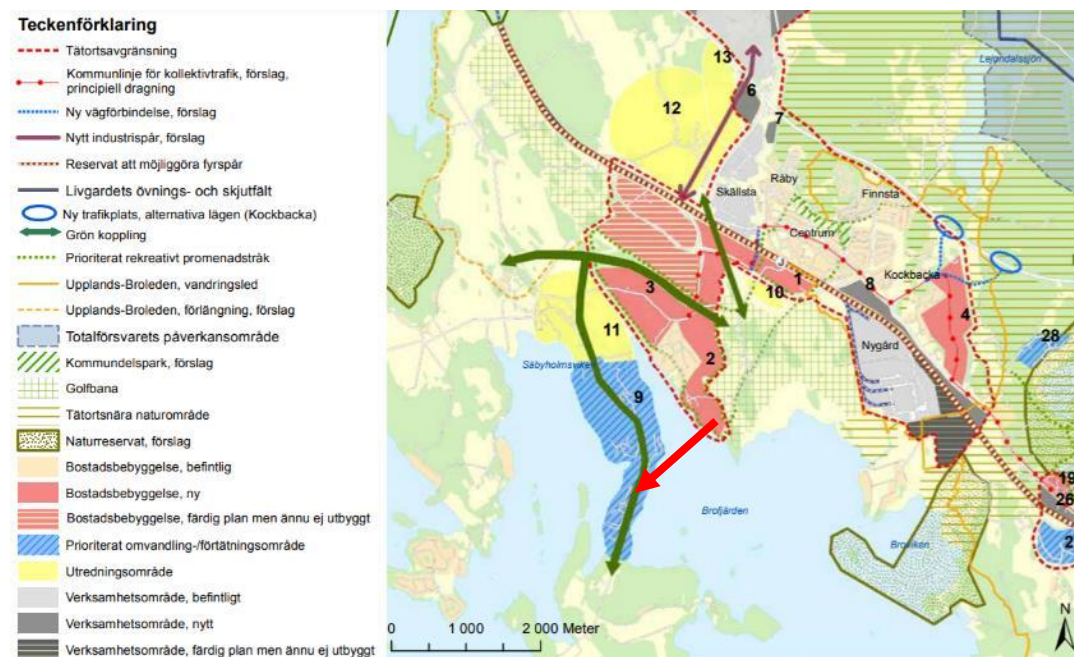
Kommunala planer och program

Översiktsplan 2010

I kommunens översiktsplan (ÖP 2010) är området markerat som prioriterat omvandlings-/förtätningsområde. Området ingår i ett prioriterat omvandlings-/förtätningsområde 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 utpekade i FÖP landsbygdspan som antogs av Kommunfullmäktige den 14 juni 2017. Området är utpekade 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 bebyggelsetryck, 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 landsbygd ser som lämplig.

Landsbygdsplanen 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 grönkoppling som löper i nord-sydlig riktning längs hela Ådöstråket.

Området är i enlighet med kommunens Landsbygdsplan FÖP från år 2016 där planområdet utpekats 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 ett riksintresse 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-Görväln som rinner till Mälaren-Fiskarfjärden.

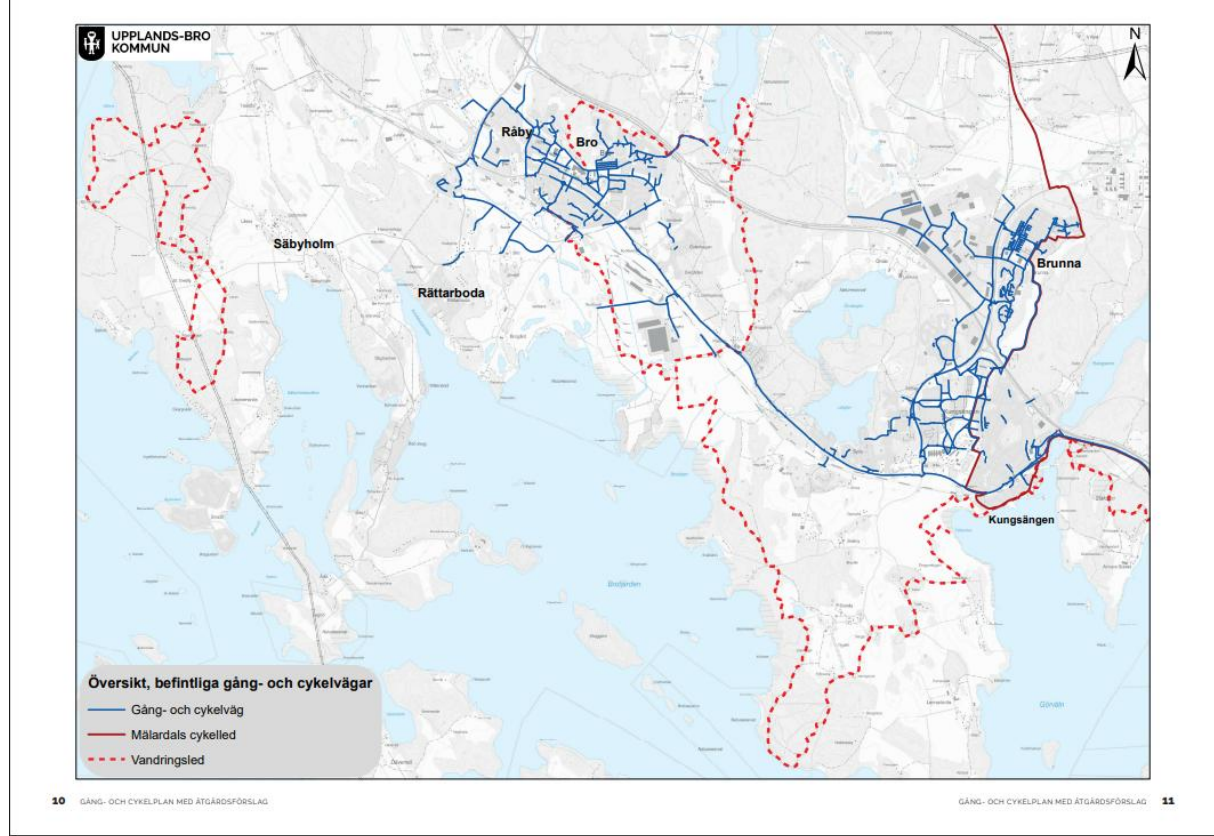
Mälarfjärderna Prästfjärden och Görväln har föreslagits som preliminära vattenförekomster i kommunens vattenplan av Länsstyrelsen. Båda anses ha en god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status. I Prästfjärden förekommer det särskilt värdefulla arter och naturtyper klassificerade som nationellt 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

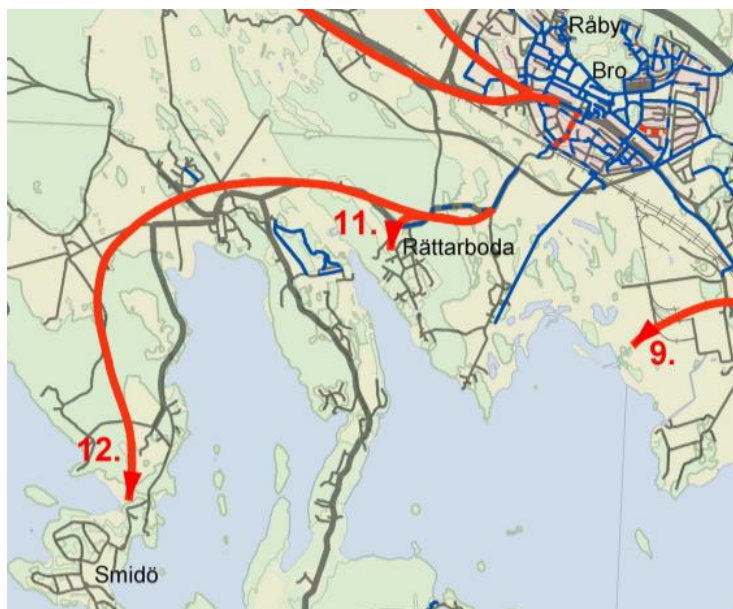
Inga trafiksäkerhets- och tillgänglighetshöjande åtgärder kommer att göras kopplade till denna planläggning enligt Trafik- och tillgänglighetsprogrammet 2024.

Gång- och cykelplan



Översikt, befintliga gång- och cykelvägar

Det finns i dagsläget inga gång- och cykelbanor inom Ådö skog.



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 bebyggelsestrukturer 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, väganslutning 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. 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.

Förutsättningar och planförslag

Natur

Mark och vegetation

Nuläge

Området ingår i grönkilen Görvälnkilen, 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

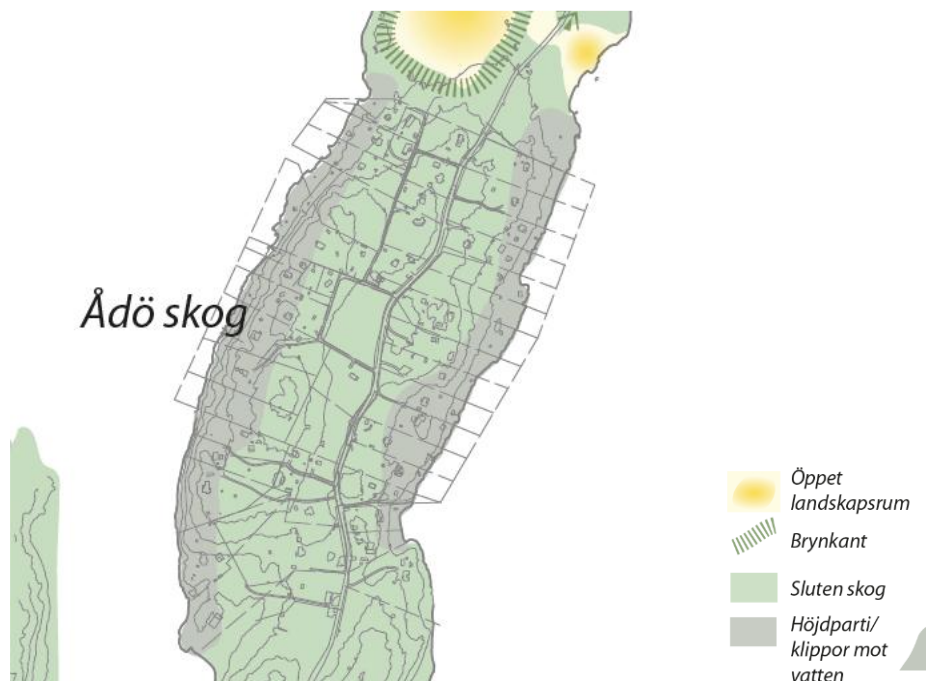
Planens utformning syftar till att bevara områdets karaktär med stora tomter och lummig vegetation. Genom att behålla en låg exploateringsgrad stärks möjligheten att bevara naturvärden och den befintliga grönstrukturen. För att begränsa påverkan på marken och minska risken för ökad dagvattenavrinning föreslås en bestämmelse om att högst 15 % av fastighetsarealen får hårdgöras. [Efter granskningen har prickmarken mot stranden minskats på både östra och västra sidan. Prickmarken har även justerats i övriga delar av planområdet för att skapa en mer enhetlig reglering mot gatorna.](#)

Inom delar av planområdet införs även krav på att marknivån vid ny bebyggelse ska ligga över +19,4 meter för att minska risken för översvämning vid extrema väderhändelser.

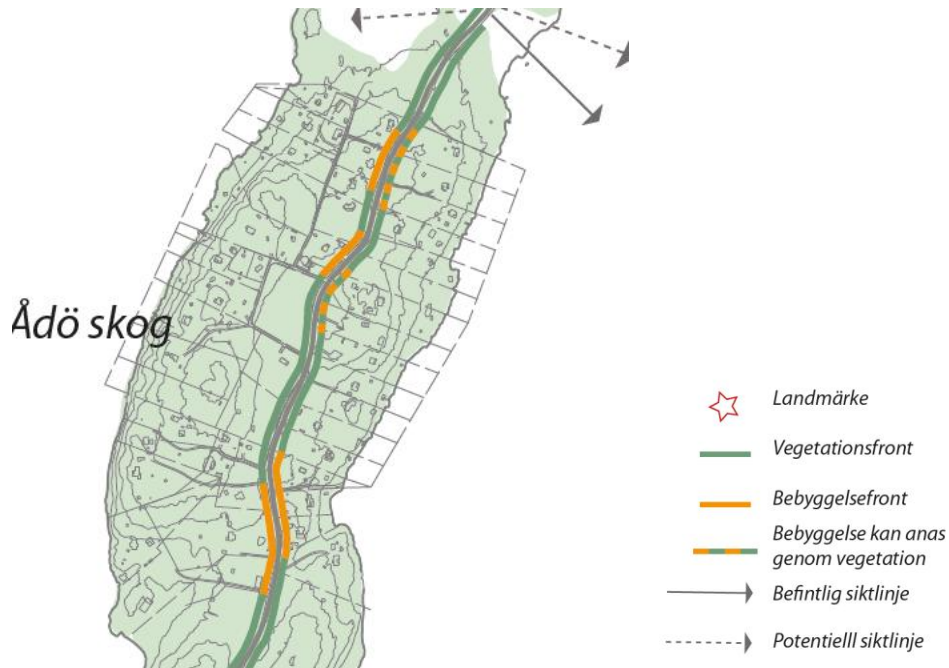
Landskaps- och stadsbild

Nuläge

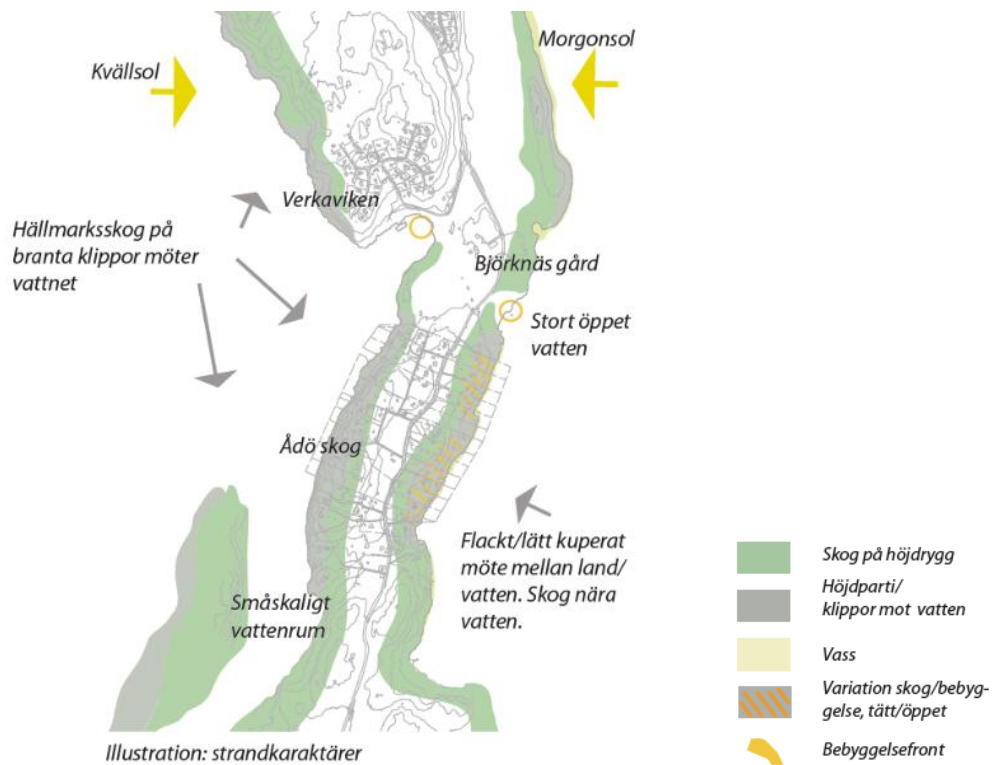
Landskapsrummet i Ådö skog är ett skogsområde präglad av den varierande terrängen i området. Mot Mälaren sluttar det kraftigt nedåt med höjdparter mot vattnet. Vissa delar mot Ådövägen frontas av skog och några delar av bebyggelse. Landskapet upplevs främst från Ådövägen som leder genom området. Vägformen 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.



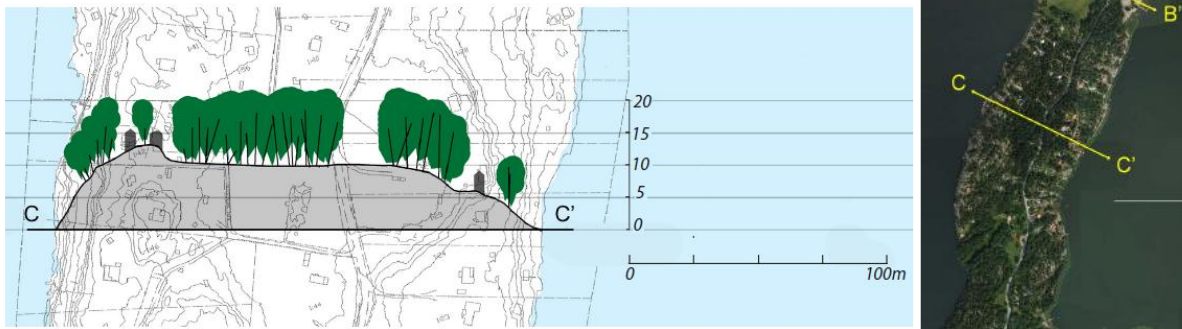
Karta över rumslighet i landskapet, ur detaljplaneprogrammet. I Ådö skog är rumsligheten i huvudsak sluten skog i mitten av området. Vid stränderna är det höjdparti/klippor mot vattnet.



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 höjparti/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

Planen syftar till att fortsatt bevara områdets karaktär av "hus i skog", trots att inga särskilda bestämmelser om bevarande av träd eller vegetation ingår. Många fastigheter har redan förändrat sin vegetation, och med ökade byggrätter förväntas ytterligare förändringar av grönskan ske. Landskapets topografi ligger fast, med undantag för en lägre belägen fastighet i mitten av området, och terrängens naturliga form bidrar fortsatt till områdets kuperade karaktär.

Placering av bebyggelse styrs fortsatt av prickmark och möjliggör att stora delar av tomterna förblir obebyggda, vilket bidrar till en upplevelse av grönska även utan bevarande av enskilda träd. För att stödja en enhetlig karaktär har planen införlivat bestämmelser om byggnadsform, medan färg och material inte regleras. Sammantaget bidrar dessa faktorer till att landskapskaraktären kan bibehållas trots förändringar i vegetation och ökad bebyggelse.

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.

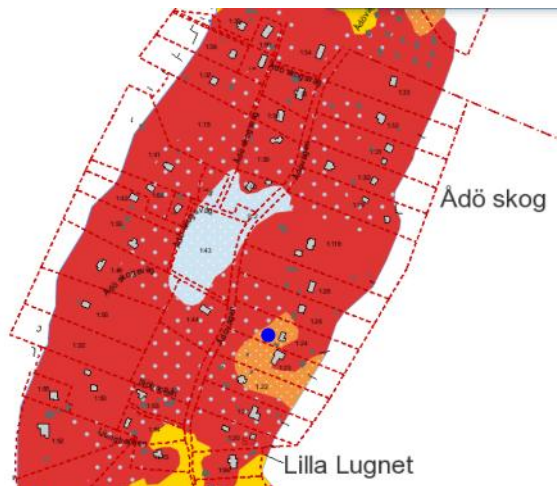
Geologi/Geotekniska förhållanden

Nuläge

Enligt SGUs 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.

En geoteknisk utredning gjordes över området den 31 januari 2024 och reviderades den 18 maj samma år. Utredningen gjorde bedömningen över områdets risk för ras, skred, erosion, slamströmning samt beskrev de geotekniska förutsättningarna i området. Planområdet har en kuperad topografi med brantare delar mot kusten och plattare områden där emellan. Området är till största delen täckt av ett tunt/ osammanhängande lager av morän. I planområdets centrala del återfinns ett område med sandig morän och i områdets södra del finns postglaciär sand. De brantare delarna av området består av berg i dagen och det finns därför ingen risk för skred i området. Utifrån att jorden till största del består av morän eller berg i dagen är risken för stora erosionsskador låg. På grund av det tunna jordtäcket bedöms området ha en låg infiltrationskapacitet.

Slutsatsen av den geotekniska utredningen är att det inte föreligger några geotekniska risker med planändringen.



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).

Stabilitet, ras och skred

En kompletterande geoteknisk utredning har tagits fram av Civilscon AB (PM Geoteknik, daterad 2024-01-31, reviderad 2026-02-12) PM Geoteknik.

Planområdet utgörs i huvudsak av berg i dagen eller av ett tunt och osammanhängande moräntäcke ovan berg. Jorddjupet är generellt litet och överstiger sällan 1 meter. I vissa begränsade delar förekommer sandig morän samt postglacial sand. Grundvattennivån bedöms ligga under jordlagret.

Utredningen visar att:

- Områden med berg i dagen eller tunt moräntäcke inte bedöms ha förutsättningar för skred.
- Områden med sandig morän inte uppvisar lutningar som innebär stabilitetsrisk.
- Det av SGU utpekade aktsamhetsområdet i sydöstra delen av planområdet vid fältkontroll utgörs av berg i dagen eller tunt jordtäcke och bedöms därmed inte innebära risk för skred.

Längs planområdets västra sida förekommer bergsslänter med lutningar över 40 grader. I dessa partier finns förutsättningar för blockutfall. Dessa branta slänter är planlagda som prickmark, vilket innebär att bebyggelse inte tillåts inom dessa områden. En eventuell blockrörelse bedöms därför inte få betydande konsekvenser för planens genomförande.

Sammantaget bedöms planändringen vara genomförbar utifrån geotekniska säkerhetsaspekter såsom ras, skred, erosion och slamströmningar.

För att ytterligare säkerställa att eventuella lokala stabilitetsåtgärder genomförs innan byggnation har planbestämmelsen a₂ införts. Bestämmelsen innebär att startbesked inte får ges förrän erforderliga åtgärder mot skred har vidtagits och bestämmelsen är enbart på de platser där risker utpekats.



Bild som redovisar områden där slänten på berg överskrider 40° lutning och således kan utgöra risk för ras

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 tomstorlekarna 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 utvecklas till en standard som är normal för permanentboende. Inom kvartersmark får en huvudbyggnad uppföras per fastighet.

Största byggnadsarea är 160 m² per fastighet för huvudbyggnad och 60 m² per fastighet för komplementbyggnader. Byggnadsarean avser fastighetens landareal.

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 meter och för komplementbyggnad 4,5 meter. Största tillåtna takvinkel är 45 grader. Källare får inte anordnas.

Minsta fastighetsstorlek är 2 500 m² landareal. Befintliga fastigheter som redan är mindre påverkas inte av bestämmelsen.

Endast 15 % av fastighetens landareal får hårdgöras. Dagvatten ska omhändertas och fördröjas inom fastigheten motsvarande en volym om minst 104 m³ genom lokala fördröjningsåtgärder såsom magasin, diken eller motsvarande.

Markens höjd inom visa fastigheter ska följa angränsande gatas naturliga lutning och anpassas så att naturlig ytavrinning mot gata möjliggörs. Lågpunkt inom fastigheten ska höjas.

Källare tillåts inte. Inom sekundär skredriskzon gäller att startbesked för byggnad inte får ges förrän åtgärder mot skred har utförts (a₂).

Mark som är prickad får inte bebyggas. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁) säkerställer ledningsdraineringar.

Utfartsförbud gäller enligt plankartan med hänsyn till trafiksäkerhet längs Ådövägen.

Allmän plats inom planområdet har enskilt huvudmannaskap.

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

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 av fastigheterna inte vara tillgängliga. För att nå en strand som inte är kuperad är Björknäsbadet 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. Kommunen har huvudmannskapet för Ådövägen idag.

Inne i bostadsområdet finns mindre grusade vägar med enskilt huvudmannskap. 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.

Detaljplanen reglerar inte genomförande av breddning av Ådövägen eller utbyggnad av gång- och cykelväg. Eventuella sådana åtgärder kräver separat politiskt beslut, budgetmedel, projektering samt – om aktuellt – fastighetsrättslig prövning. Planändringen innebär ingen förändring av vägområdets omfattning.

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. Fastigheten som

påverkas mest av denna risk är idag obebyggd vilket gör att det i dagsläget inte finns risk för materiella skador. Om fastigheten skulle styckas upp och/eller bebyggas måste åtgärder göras för att minimera risken för skador vid översvämningar. Exempel på lösningar presenteras i "Teknisk försörjning - Dagvatten". 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 säkerställa att ny bebyggelse inom befintliga lågpunkter inte riskerar översvämning vid skyfall. Vid byggnation ska marken höjas för att uppnå korrekt höjdsättning, så att stående vatten undviks.

För att dagvattenlösningen ska fungera krävs att ett dike anläggs, alternativt flyttas närmare vägområdet. Den befintliga trumman i anslutning till fastigheten måste bytas ut till en större dimension för att klara av högre flöden. Detta gäller i fastigheten Ådö 1:43.

Vid exploatering av den berörda fastigheten ska dagvattnet fördröjas inom fastigheten motsvarande en volym av minst 104 m³ för att inte påverka befintliga dagvattenflöden i diket negativt.

Farligt gods

Ådövägen är inte transportled för farligt gods.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet saknar kommunala dagvattenledningar, och dagvattenhanteringen ska därför ske lokalt inom respektive fastighet. I första hand ska dagvattnet infiltreras i marken och i andra hand fördröjas. Öppna dagvattenlösningar såsom svackdiken, regnbäddar (raingardens), stenkistor och liknande ska

användas före slutna system. Området har låg trafik och inga industrier, vilket gör att dagvattnet bedöms ha begränsad föroreningsgrad. Möjliga källor till förorening är främst från byggnadsmaterial, takytor och vägavrinning från Ådövägen.

Genom ändringen av detaljplanen tillåts en större byggrätt och därmed en ökning av hårdgjorda ytor. Enligt planbestämmelser får maximalt 15 % av varje fastighets areal hårdgöras, oavsett storlek. Bestämmelsen har införts för att säkerställa att infiltration fortsatt kan ske inom fastigheterna och att belastningen på det omgivande dagvattensystemet inte ökar på ett oacceptabelt sätt. Ett särskilt område i mitten av planområdet har utretts närmare med avseende på dagvattenhantering (dagvattenutredning 2024-12-18). Fastigheten Ådö 1:43 omfattar en naturlig lågpunkt dit avrinning från omgivande mark sker. För att inte överbelasta diket längs Ådövägen, vilket delvis ligger inom fastigheten, krävs att dagvattenflöden fördröjs inom fastigheten. En fördröjning av minst 90 l/s ska ske, exempelvis genom ett kassetmagasin om 104 m³. För att möjliggöra en fungerande ytavrinning inom fastigheten ska marken anpassas till angränsande gatas lutning, som sträcker sig från ca +19,47 i norr till +17,63 i söder. Marknivån inom fastigheten får därmed inte understiga dessa nivåer vid respektive del. Lågpunkt vid ca +18,80 inom fastigheten ska höjas så att dagvatten leds mot gata i stället för att samlas inom fastigheten. Detta möjliggör även nyanläggning av vägdikeytmed tomtgränsen. Diket kan även behöva justeras eller flyttas för att säkerställa fungerande avrinning vid framtida exploatering. Trumman under Ådö Skogsväg bedöms vara underdimensionerad för att hantera ökade flöden vid skyfall eller 100-årsregn. Den bör därför ersättas med en större trumma som klarar framtida belastning. Åtgärden är en förutsättning för att dikessträckningen söder om vägen ska fungera och att uppströms fastigheter inte påverkas negativt. Det befintliga diket söder om trumman bör ses över i fråga om kapacitet och lutning. Eventuell omdimensionering, rensning eller komplettering bör genomföras för att säkerställa flöde bort från området vid stora regn.

Inom ett område avsatt som allmän plats – gata – finns ett befintligt dike som idag avvattnar angränsande fastigheter. För att säkerställa fortsatt funktion har egenskapsbestämmelsen GATA 1 använts. Marken får inte bebyggas eller hårdgöras, så att diket kan behållas eller omformas vid behov enligt dagvattenutredningen. Vid framtida vägprojekt ska diket bevaras eller ersättas med likvärdig funktion.

Med den här ändringen av detaljplanen tillåts en större del av området hårdgöras vilket påverkar dagvattenhanteringen. Enligt dagvattenutredning daterad (2024-02-19) beräknas dagvattnet öka med över 38% om alla fastigheter bebyggs efter de nya planbestämmelserna. Det är därför av största vikt att dagvattenhanteringen sker på ett korrekt sätt. De lösningar som har föreslagits i den utredningen är även beräknade utefter 20-årsregn. Vid värre skyfall klarar inte dessa lösningar hantera mängden dagvatten och det är därför viktigt att byggnader inte placeras i lågpunkter och att avrinningen sker bort från byggnaderna för att minimera risken av skador vid skyfall.

Innan dagvattenlösningar som diken, magasin eller infiltrationsytor anläggs bör geoteknisk undersökning genomföras. Den ska klarlägga jordartens genomsläpplighet och fastställa grundvattennivå. Detta för att undvika risk för bortledning av grundvatten eller för långsam avrinning vid infiltration.

Vatten och avlopp

Området har idag utbyggt kommunalt vatten och avlopp.

Brandvattenförsörjning

Dricksvattennätet inom Ådö Skog är utbyggt före detaljplanens antagande och har inte dimensionerats för att uppfylla Räddningstjänstens krav på brandposter och släckvattenflöden. Det finns en befintlig brandpost vid Ådövägen i anslutning till badplatsens parkering som uppfyller erforderligt flödeskrav.

Kapaciteten i det befintliga ledningsnätet medger i dagsläget inte ytterligare brandposter med de flöden som Räddningstjänsten kräver. Möjlighet finns att komplettera med spolposter i samråd med VA-huvudman och Räddningstjänsten för att förbättra tillgången till släckvatten.

Brandvattenförsörjning och eventuella åtgärder ska säkerställas i samband med bygglovsprövning och i dialog med Brandkåren Attunda.

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.

Gällande plan innehåller ett område för transformatorstation, som är oförändrat i planändringen

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 30 avstyckningar. 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 bilresor 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.

Planändringen innebär ingen ny exploatering av sammanhängande naturmark inom Görvälnkilen och bedöms inte bryta den regionala grönstrukturens funktion.

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. Huvudmannskapet 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. Kommunen kan därutöver komma att ha kostnader för åtgärder kopplade till vägdikey och dagvattenhantering längs 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 byggrätt 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 vattensäkras.

Ett ökat antal permanentboende 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 allmän plats inom planområdet har enskilt huvudmannaskap. Planändringen innebär ingen förändring av huvudmannaskapet.

Kommunen har sedan 2021 övertagit driftansvaret för Ådövägen. Detta påverkar inte huvudmannaskapet enligt detaljplanen utan avser endast väghållningen i praktiken.

En eventuell framtida utbyggnad av gång- och cykelväg det ryms inom de allmänna platserna och kräver separat beslut och finansiering.

Genomförandetiden förlängs inte för de bestämmelser som inte ändras.

Avtal

Kommunen bekostar planarbetet. Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

Kommunen kommer efter granskningsprocessen avslutats, upprätta ett exploateringsavtal med fastighetsägaren för Ådö 1:43. Avtalet kommer att reglera förebyggande åtgärder för dagvattenhanteringen som berör fastigheten. Detta för att möjliggöra exploatering inom fastigheten i ett framtida skede. Åtgärder som kan bli aktuella i avtalet är markanpassande åtgärder, omläggning av diken, fördröjning av dagvatten samt nya dräneringstrummor.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

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 detaljreglera 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.

Uppllysning: Gränskvaliteten i området är i vissa fall dålig. Det här betyder att gränsers 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.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

De fastigheter som är över 5000 (landareal) 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 har övertagit väghållarskapet för Ådövägen vilket innebär ökade driftkostnader, men denna åtgärd är fristående från detaljplanens antagande.

Delar av Ådövägen är bomberad (välvd) och avvattnas i dagsläget mot fastighetsmark. Detta är inte önskvärt och bör ses över i det fortsatta arbetet. Vägsektionen kan behöva justeras eller kompletteras med kantsten, dike eller vägränna så att dagvatten hanteras inom allmän platsmark.

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.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på de bestämmelser som används i detaljplanen och motiven till dessa.

Användning av allmän plats

GATA *Gata, 4 kap. 5 §, 1-2 p*

Bestämmelsen ändras inte i planändringen.

PARK *Park, 4 kap. 5 §, 1-2 p*

Bestämmelsen ändras inte i planändringen.

Användning av kvartersmark

B *Bostäder, 4 kap 5 §, p 1 och 3*

Bestämmelsen ändras inte i planändringen.

E1

Transformatorstation, 4 kap 5 §, p 1 och 3

Bestämmelsen ändras inte i planändringen.

Användning av vattenområde

WW1

Vattenområde och Bryggor. 4 kap 5 §, p 1 och 3

Bestämmelsen ändras inte i planändringen.

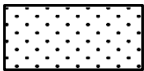
Egenskapsbestämmelser för allmän plats

a₁

Huvudmannaskap bestämmelseformulering, 4 kap § 7 PBL

Enskilt huvudmannaskap bibehålls i enlighet med gällande detaljplan. Området har karaktär av småhusområde med gemensamt ansvar för allmän plats, vilket är förenligt med områdets struktur och historik.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Prickmark (Marken får inte förses med byggnad) 4kap PBL 11 § p 1

Bestämmelsen ändras inte i planändringen.

Höjd på byggnadsverk

h

Nockhöjd huvudbyggnad 8,0 m. 4 kap § 11 p 1

Bestämmelsen reglerar byggnadsvolymen och möjliggör funktionella bostäder anpassade till kuperad terräng. Höjden medger två våningar eller inredd vind utan att bebyggelsen blir dominerande i landskapsbilden.

h

Nockhöjd komplementbyggnad 4,5 m. 4 kap § 11 p 1

Bestämmelsen säkerställer att komplementbyggnader underordnar sig huvudbyggnaden och inte upplevs som dominerande.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap § 6 PBL.*

Bestämmelsen ändras inte i planändringen.

Takvinkel

o₁ *Största takvinkel 45. 4 kap § 16 p 1*

Bestämmelsen begränsar byggnadsvolymen och säkerställer att byggnader inte får en oproportionerligt hög resning som påverkar landskapsbild och grannars utblick.

Utnyttjandegrad

e *Utnyttjandegrad. 4 kap § 11 p 1*

Huvudbyggnad

Bestämmelsen möjliggör permanentboende med rimlig bostadsstandard samtidigt som tomternas naturkaraktär bevaras.

Komplementbyggnader

Bestämmelsen medger förråd, garage och mindre komplementbyggnader men begränsar omfattningen så att huvudbyggnaden förblir dominerande.

Fastighetsstorlek

d *Fastighetsstorlek. 4 kap § 18 st 1*

Bestämmelsen motverkar förtätning och säkerställer att området även fortsatt präglas av stora naturtomter med låg exploateringsgrad.

Utförande

b₁ *Utförande. 4 kap § 16 p 1*

Genomförandetid

Genomförandetid 4 kap § 21 PBL

Genomförandetiden om 10 år ger fastighetsägare rimlig tid att utnyttja byggrätten samtidigt som planen kan omprövas vid förändrade förutsättningar

Upprättad 2021-09-09, rev 2026-02-18

Plan- och exploateringsenheten

Jessica Hanna
Enhetschef

Elias Elias
Planarkitekt

Sanar Alnajjar
Projektledare exploatering