UPPLANDS-BRO KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret

Datum	Vår beteckning
2025-07-17	KS 18/0209

Samrådsredogörelse Del 2
Ändring av detaljplan för Del av Ådö (Ådö skog) nr 7808Ä
Bro
Upplands-Bro kommun

Innehållsförteckning

Bakgrund till detaljplanearbetet **2**
Planens syfte och huvuddrag **2**
Hur samrådet har bedrivits **2**
Inkomna synpunkter, lista **2**
Inkomna synpunkter med kommentarer **4**
Statliga myndigheter 4
Kommunala nämnder 8
Övriga remissinstanser 10
Fastighetsägare 18
Privatpersoner och övriga 46
Resultat av samrådet **48**
Underlagsmaterial **48**

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 m^2 byggnadsarea med komplementbyggnad om 60 m^2 byggnadsarea. En huvudbyggnad per fastighet tillåts. Minsta fastighetsstorlek är 2500 m^2 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.

Inkomna synpunkter, lista

Med anledning av förslaget till detaljplan har 40 synpunkter inkommit till kommunen. Av dessa inkom 7 synpunkter efter samrådsperiodens slut. Sena synpunkter behandlas på samma sätt som de synpunkter som inkommit under remisstiden.

Skrivelserna är numrerade i följande ordning:

Statliga myndigheter

1	Länsstyrelsen i Stockholms län	inkom 2022-02-25
2	Lantmäteriet	inkom 2022-02-23
3	Trafikverket	inkom 2022-02-21

Kommunala nämnder

4	Tekniska nämnden	inkom 2022-03-09
5	Kultur och fritidsnämden	inkom 2022-03-14
6	Bygg- och miljönämnden	inkom 2022-03-16

Övriga remissinstanser

7	Vattenfall Eldistribution AB	inkom 2022-01-26
8	EON Energiinfrastruktur AB	inkom 2022-02-02

9	Skanova (Telia Company) AB	inkom 2022-02-14
10	Region Stockholm Trafikförvaltningen	inkom 2022-02-21
11	EON Energidistribution AB	inkom 2022-02-22
12	Brandkåren Attunda	inkom 2022-02-22
13	Villaägarna i Upplands-Bro	inkom 2022-02-22
14	Käppalaförbundet	inkom 2022-03-01

Fastighetsägare

15	Ideella föreningen Ådö Skogsväg	inkom 2022-02-09
16	Privatperson 1 (25 st)	inkom 2022-02-12
17	Privatperson 2	inkom 2022-02-14, komplettering 2022-02-25
18	Privatperson 3	inkom 2022-02-17
19	Privatperson 4	inkom 2022-02-17
20	Privatperson 5	inkom 2022-02-19
21	Privatperson 6	inkom 2022-02-20
22	Privatperson 7	inkom 2022-02-20
23	Privatperson 8	inkom 2022-02-20
24	Privatperson 9	inkom 2022-02-20
25	Privatperson 10	inkom 2022-02-21
26	Privatperson 11	inkom 2022-02-21
27	Privatperson 12	inkom 2022-02-22
28	Privatperson 13	inkom 2022-02-22
29	Privatperson 14	inkom 2022-02-22
30	Privatperson 15	inkom 2022-02-22
31	Privatperson 16	inkom 2022-02-23
32	Privatperson 17	inkom 2022-02-23
33	Privatperson 18	inkom 2022-02-23
34	Privatperson 19	inkom 2022-02-23, komplettering 2022-04-26
35	Privatperson 20	inkom 2022-02-23
36	Privatperson 21	inkom 2022-02-23
37	Privatperson 22	inkom 2022-02-23
38	Privatperson 23	inkom 2022-02-23
39	Privatperson 24	inkom 2022-02-25

Privatpersoner och övriga

40	Privatperson 25	inkom 2022-02-20

Inkomna synpunkter med kommentarer

I det följande kommenteras synpunkter på förslag till Ändring av detaljplan för Ådö (Ådö skog). Synpunkter som inte innebär särskilda överväganden med avseende på planens utformning eller innehåll, kommenteras inte i sak. Synpunkterna redovisas kortfattat utan inbördes rangordning. För den fullständiga lydelsen av respektive synpunkt hänvisas till de ursprungliga synpunkterna som kan erhållas från kommunen. I omedelbar anslutning till inkomna synpunkter redovisas kommunens/samhällsbyggnadskontorets/samhällsutvecklingsprojekts kommentarer.

Statliga myndigheter

1 Länsstyrelsen i Stockholms län inkom 2022-02-25

1.1 Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljökvalitetsnormer för vatten och hälsa och säkerhet kopplat till risk för ras, skred och erosion. Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till naturvård, landskapsbild, översvämningsrisk och vattenskyddsområden.

1.2 Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget innebär att byggrätten utökas och att fler avstyckningar kan ske jämfört med nu gällande detaljplan. Detta innebär en ökad hårdgöring av mark. Kommunen behöver därför redogöra för hur planförslaget påverkar möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna för vatten. Kommunen behöver i denna bedömning utgå från ett recipientperspektiv. Utifrån detta behöver kommunen redogöra för vilka dagvattenåtgärder som nödvändiga och så långt som möjligt säkerställa dessa åtgärder på plankartan.

1.3 Hälsa och säkerhet - risk för ras/skred/erosion

Kommunen redogör översiktligt för de geologiska förhållandena i området baserat på SGU:s jordartskarta. Inom planområdet finns stora höjdskillnader och angränsande områden till planområdet är utpekade i SGU:s aktsamhetskarta för skred. Kommunen behöver därför redogöra för om det finns geotekniska risker för planområdet. Utifrån denna bedömning behöver kommunen visa att den utökade byggrätten och tillkommande avstyckningarna är lämpliga för sitt ändamål med hänsyn till eventuella geotekniska risker. Bedömningen ska göras för befintliga såväl som planerade förhållanden. Kommunen behöver även redovisa hur ett förändrat klimat kan komma att påverka situationen

1.4 Naturmiljö

Planområdet ingår i Görvälnkilen och i en värdetrakt för ek. Med värdetrakt avses ett landskapsavsnitt med särskilt höga ekologiska bevarandevärden. Området söder om planområdet utgörs av naturreservat och riksintresse för naturvården. Kommunen anger att ändringen av gällande detaljplan kan medföra en ökad frekvens av trädfällning och en större andel hårdgjorda ytor. Kommunen anser att naturvärdena säkerställs genom att en planbestämmelse har införts om att marklov krävs för fällning av träd.

1.5

Det saknas en bedömning om hur den ökade trädfällningen kan påverka naturvärdena på platsen och i närområdet. Kommunen bör göra en bedömning av planförslagets påverkan på grönstrukturen och gröna samband. Länsstyrelsen anser vidare att den utökade

marklovsplikten för trädfällning bör kombineras med krav på bevarande av träd eller återplantering av träd för att säkerställa att de gröna sambanden bevaras på sikt.

1.6 Landskapsbild

Området söder om planområdet omfattas av landskapsbildsskydd. Enligt planprogrammet för Ådöhalvön kan området utvecklas i linje med områdets landskapskaraktär. I planprogrammet finns även riktlinjer gällande fastighetsstorlek och omfattning av byggrätt. Planförslaget skiljer sig åt från planprogrammet gällande storlek på fastigheter och omfattning av byggrätt. Kommunen har i planbeskrivningen beskrivit vilka värden som finns i landskapet men anger inte hur planförslaget eventuellt påverkar upplevelsen av landskapet. Kommunen bör förtydliga vilken påverkan utbyggnaden av området kan få och säkerställa eventuellt nödvändiga begränsningar i plankartan.

1.7 Översvämningsrisk

I och med att hårdgörningen av mark kan öka inom planområdet kan avrinningen från delar av området öka. Kommunen inför även en möjlighet att bebygga en större lågpunkt inom planområdet, vilket ytterligare innebär att markavrinningen mot omgivande bebyggelse kan komma att öka. I rapporten Ytlig avrinning Ådöhalvön (WRS, 2021-10-07) lyfts vikten av att säkerställa avrinningsvägar för att undvika att nedströms liggande fastigheter och byggnader skadas. Länsstyrelsen instämmer i denna bedömning och anser att kommunen bör se över möjligheten att säkerställa avrinningsvägar på plankartan i enlighet med rapportens rekommendationer.

1.8 Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen vill informera kommunen om att från och med den 22 december 2021 gäller nya föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster varför vissa uppgifter i planen kan vara inaktuella (se https://viss.lansstyrelsen.se/). En skillnad mot tidigare är att miljökvalitetsnormen nu kan skilja sig åt mellan olika kvalitetsfaktorer för samma vattenförekomst. Det möjliggör att de kvalitetsfaktorer som är svåra att förbättra till det ursprungliga målåret (2015) kan medges en tidsfrist eller få mindre stränga krav.

Kommunen bör vid behov uppdatera informationen i detaljplanen så att den överensstämmer med de nya miljökvalitetsnormerna för de berörda vattenförekomsterna. Kommunen bör ta ställning till om detta påverkar den bedömning av påverkan på möjlighet att följa MKN som kommunen tidigare gjort för planläggningen och i sådant fall redogöra för det.

Kommentar

1.1 Kommunen har utarbetat en geoteknisk utredning där konsulten intygar att det aktuella området, täckt av berg och osammanhängande moräntäcke, inte utgör någon risk för skred. De områden som täcks av sandig morän bedöms inte ha sluttningar som överskrider 1:10 och bedöms därmed vara stabila.

1.2 Kommunen har uppdaterat dagvattenutredningen som en del av planförslaget. Utredningen, framtagen av en konsult, innehåller förslag på åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten inom respektive fastighetsgräns. Denna lösning har valts med anledning av att området saknar både kommunalt dagvattennät och gemensamhetsanläggningar.

Enligt dagvattenutredningen kommer dagvattenflödet att öka med cirka 38 % jämfört med den nuvarande situationen om alla fastigheter bebyggs enligt de nya byggrättsbestämmelserna i planförslaget. För att hantera detta föreslås ett antal åtgärder som ska minska påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.

De föreslagna åtgärderna inkluderar:

Fördröjning, rening och magasinering *av dagvatten för ett regndjup på upp till 20 mm genom lösningar som diken, dammar, stenkistor, gröna ytor och växtbäddar.*

Skyfallshantering *genom torra dammar och fördjupade gröna ytor, vilket ska möjliggöra avdunstning och infiltration i naturlig takt.*

En genomtänkt utformning av dessa skålade gröna ytor är planerad, med hänsyn till deras placering, höjdsättning och åtkomlighet. Dessa åtgärder syftar till att säkerställa att miljökvalitetsnormerna för vatten inte påverkas negativt. Vidare åtaganden kommer att tydliggöras på plankartan i den slutgiltiga detaljplanen.

Vi har tagit del av era synpunkter och kommer att säkerställa att de föreslagna dagvattenåtgärderna tydligt redovisas på plankartan i planförslaget.

1.3 Kommunen har utarbetat en geoteknisk utredning där konsulten intygar att det aktuella området, täckt av berg och osammanhängande moräntäcke, inte utgör någon risk för skred. De områden som täcks av sandig morän bedöms inte ha sluttningar som överskrider 1:10 och bedöms därmed vara stabila.

De områden som identifierats som aktsamhetsområden enligt SGU:s kartunderlag består huvudsakligen av berg i dagen eller tunt jordtäcke. Denna geologiska sammansättning medför enligt utredningen ingen risk för skred. Vidare visar digitala underlag att lutningen på bergsslänterna mot Mälaren generellt är flackare än 1:1, vilket innebär att risken för blockutfall är försumbar. Dessa slutsatser har också bekräftats genom karteringsarbete på fastigheterna Ådö Skog 1:22 och 1:23.

Kommunen har även tagit hänsyn till hur ett förändrat klimat, inklusive ökade nederbördsmängder och temperaturförändringar, kan påverka stabiliteten i området. Ingen påverkan som skulle äventyra säkerheten har identifierats utifrån de nuvarande och planerade förhållandena. Den utökade byggrätten och de tillkommande avstyckningarna bedöms därför vara lämpliga för sitt ändamål ur ett geotekniskt perspektiv.

1.4 Noteras

1.5 Kommunen har varit på plats tillsammans med kommunekologen och gjort en inventering av träden och deras ekologiska värde. Kommunen har gjort bedömningen att det inom planområdet saknas höga naturvärden.

1.6 Kommunen bedömer att det finns risk att karaktären förändras om många träd tas ner, den risken finns redan med gällande detaljplan.

1.7 Kommunen har genomfört flera steg för att säkerställa att översvämningsrisken hanteras i samband med planförslaget. Den första dagvattenutredningen, Dagvattenutredning för detaljplan Ådö Skog 7808Ä, identifierade behovet av att vidare utreda kapaciteten i diken inom avrinningens område 5, särskilt med hänsyn till de planerade avstyckningarna och den ökade hårdgöringen av mark.

Som en uppföljning beställde kommunen en ny utredning, Dagvattenanalys för diken i anslutning till avrinningens område 5. Resultatet av denna uppdatering visar att dikena i avrinningens område 5 har tillräcklig kapacitet för att hantera de förväntade flödena, även efter genomförandet av detaljplanen. Detta innebär att risken för markavrinning som kan skada nedströms liggande fastigheter eller byggnader bedöms som låg.

Kommunen har också identifierat behovet av ytterligare åtgärder för skyfallshantering för att minimera översvämningsrisker och säkerställa att dagvatten leds bort på ett kontrollerat sätt. Föreslagna åtgärder omfattar:

Sekundära avrinningsvägar *för att leda bort vatten vid extrema regn.*

Temporär lagring av vatten *på särskilda ytor för infiltration och avdunstning.*

Genomtänkt höjdsättning *för att styra vattenflödena och skydda bebyggelsen.*

Dessa åtgärder kommer att säkerställas i detaljplanens plankarta och följer rekommendationerna från både den ursprungliga och den kompletterande dagvattenutredningen.

1.8 Kommunen har gjort en uppdatering av dagvattenutredning och planbeskrivning.

2 Lantmäteriet inkom 2022-02-23

2.1 Av planhandlingarna framgår att kommunen uppmärksammat att befintliga fastighetsgränsers lägen kan vara oklara och i behov av fastighetsbestämning. Lantmäteriet rekommenderar att kommunen i tidigt skede går igenom aktuellt områdes fastighetsgränser, för att identifiera vilka gränser som har låg kvalitet. Gör en arkivutredning för att utreda hur och när gränsen tillkommit samt vilken typ av gränsmarkering som använts. Inventera gränsmarkeringarna i fält och mät in så många gränsmarkeringar som möjligt. Beräkna om möjligt fram läget för de gränsmarkeringar som inte hittats. Bedöm sedan vilka av de resterande fastighetsgränserna som behöver fastställas genom en fastighetsbestämning. Om fastighetsbestämning anses nödvändigt ska kommunen ansöka om förrättning hos Lantmäteriet. Ärendet kan få förtur i och med att det är en förutsättning för att komma vidare i detaljplanearbetet och får anses bidra till samhällsnyttan. Det är viktigt att kommunen i ansökan begär att få förtur och att det förs i syfte att ta fram en kvalitetssäkrad grundkarta inför ett planarbete. Att klargöra de gränser som behöver fastighetsbestämmas medför att onödiga förseningar och fördyringar i genomförandeskedet kan undvikas.

2.2 Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark, dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

2.3 I planförslaget har d_1-bestämmelser relaterats till begreppet minsta fastighetsstorlek, medan i planbeskrivningen har begreppen minsta tomtstorlek använts. Lantmäteriet vill påminna om att begreppet tomt enligt PBL är ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål” (definitionen i 1 kap. 4 § PBL). Begreppet tomt har inte någon betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp. En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt kan vara uppdelad i flera fastigheter. Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går. Begreppet fastighet är därför ofta att föredra i planbestämmelser. Se gärna en film från Boverket ang. begreppen tomt och fastighet.

2.4 Skrivningen ang. inlösen av allmän plats bör förtydligas så att det framgår att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Kommentar

2.1 Kommunen har gått igenom fastighetsgränserna inom aktuellt område och identifierat vilka fastighetsgränser som har låg kvalitet. Kommunen har gjort bedömningen att fastighetsgränserna inte behöver fastställas genom en fastighetsbestämning i nuläget utan detta göras vid behov i genomförandeskedet.

2.2 Genomförandebeskrivningen har uppdaterats med denna information, den nya texten: För att säkerställa att underjordiska allmännyttiga ledningar som anordnas inom

markreservatet (u-området) för allmännyttiga underjordiska ledningar kan bibehållas och inte hindras av framtida åtgärder, krävs normalt upplåtelse av ledningsrätt eller servitut. U-området i detaljplanen säkerställer att ledningarna inte blir planstridiga och att lovpliktiga åtgärder inte kan hindra deras närvaro, men det skapas ingen automatisk rättighet för att ledningarna får förbli på platsen. För att tryggt kunna upprätthålla ledningarna på fastigheterna måste nödvändiga servitut eller ledningsrätter upplåtas mellan fastighetsägare och ledningsinnehavare.

2.3 Begreppet tomtstorlek har bytts ut mot begreppet fastighetsstorlek i planbeskrivningen.

2.4 Genomförandebeskrivningen har uppdaterats med denna information, den nya texten: Gränskvaliteten i området är i vissa fall otillräcklig, vilket innebär att gränsers läge i verkligheten kan skilja från vad som anges i kartor. Detta kan göra det nödvändigt att genomföra fastighetsbestämning för att rättsligt avgöra gränsens exakta läge. Kommunen har säkerställt tillräcklig gränskvalitet i de gränser som berörs av inlösensbestämmelser mellan allmänna platser och fastigheter i privat ägo, för att klargöra konsekvenserna för den enskilde vid eventuell inlösen av mark för bildande av allmän plats.

Kommunen vill även förtydliga att detaljplanen ger kommunen rätt att lösa in mark för allmän plats utan föregående överenskommelse med den berörda fastighetsägaren, i enlighet med plan- och bygglagen.

3 Trafikverket inkom 2022-02-21

3.1 Sedan den 10 november 2021 finns laga kraft vunnet beslut om att Upplands-Bro kommun tar över väghållarskapet från Trafikverket. Det betyder att det är kommunen som är väghållare för väg 903 samt ansvariga för samtliga åtgärder som framöver behöver göras på vägen. Trafikverket har därmed inga synpunkter.

Trafikverket kan nämna att det parterna kommit överens om att vinterväghållningen (snöröjning mm) hanteras av Trafikverkets entreprenör tom den 31 april 2022. Detta då beslut om förändrat väghållarskap erhölls först i november och vinterväghållningen behövde handlas upp i september/oktober.

Kommentar

3.1 Vi bekräftar att Upplands-Bro kommun har övertagit väghållarskapet för väg 903 från Trafikverket den 10 november 2021 och att kommunen nu ansvarar för vägens skötsel och framtida åtgärder. Trafikverket har inga ytterligare synpunkter, och vi är medvetna om vårt ansvar att hantera eventuella åtgärder i enlighet med kommunens riktlinjer.

Vi bekräftar att det har ingåtts en överenskommelse om att vinterväghållningen för väg 903 hanteras av Trafikverkets entreprenör fram till den 31 april 2022, på grund av det försenade beslutet om förändrat väghållarskap. Vi är medvetna om att detta var nödvändigt för att säkerställa en fungerande vinterväghållning under övergångsperioden.

Kommunala nämnder

4 Tekniska nämnden inkom 2022-03-09

4.1 Tekniska nämnden har tagit del av remissen fur del av Ådö (Ådö skog), nr 7808Ä och ställer sig i stort positiv till förslaget till detaljplanen. Planområdet är ca 23 ha stort och ligger söder om Bro utmed Ådövägen. Syftet med ändring av detaljplanen är att möjliggöra större byggrätter för att tillåta bättre förutsättningar för boende i området samt revidera bestämmelserna om avstyckningar.

4.2 Trafik och kommunikation

Det är kommunen som är väghållare för Ådövägen som löper genom området.

4.3 Gång- och cykelplan

I den uppdaterade gång- och cykelplanen från 2021 nämns endast ett ökat behov av gång- och cykelstråk vidare från Rättarboda till Ådö skog och Smidö i och med de nya bostadsområden som planeras söder om Bro samhälle.

4.4 Vatten och avlopp

För att möjliggöra förbindelsepunktens placering vid fastighetsgräns för kommunalt vatten och avlopp ska alla fastigheter gränsa mot allmän väg.

4.5 Ledningsnätet i området uppströms, som redan har ett färdigbyggt vatten och avlopp, kan komma att påverkas om Ådö Skog kopplas på och på så vis leda till att ledningsnätet blir underdimensionerat. Det innebär att ledningsnätets kapacitet behöver utredas både inom såsom utanför detaljplaneområdet uppströms och nedströms.

Samhällsbyggnadskontorets VA-enhet bygger i nuläget ut vatten och avlopp i Ådö Skog med ledningar dimensionerade utifrån dagens förutsättningar. Det finns en påtaglig risk för kapacitetsbrist i dessa nylagda VA-ledningarna i området om antalet fastighetsägare som önskar ansluta sig till kommunalt VA ökar i och med det nya detaljplaneområdet.

4.6 Även nya förbindelsepunkter kan komma att behöva upprättas om avstyckningar av tomter sker. Detta leder till stora kostnader om uppdimensionering av nylagda ledningar krävs. Påverkan på befintligt ledningsnät och följande merkostnader för VA-kollektivet riskerar att bli stor om detaljplanen antas.

4.7 Dagvatten

Samhällsbyggnadskontorets VA-enhet önskar vara delaktiga under planprocessen för att säkerställa en väl fungerande dagvattenhantering. Till många detaljplaner finns det dagvattenutredningar som bör vara vägledande gällande dagvattenhanteringen. Det är viktigt att det finns en upprättat dagvattenhantering.

Det är viktigt att beakta att skyfall hanteras så att skador på byggnader och viktig infrastruktur undviks både i och utanför planområdet och en dagvattenutredning krävs. Dag- och dränvatten får aldrig anslutas till det kommunala spillvattennätet.

4.8 Fastighetsägare ska tillämpa LOD-område (Lokalt omhändertagande av dagvatten) genom att ta hand om sitt avrinnande regn- och markvatten lokalt.

4.9 Avfall

Samhällsbyggnadskontorets avfallsenhet önskar vara delaktiga under planprocessen för att säkerställa en väl fungerande avfallshantering, både ur arbetsmiljösynpunkt och utifrån framkomlighetskrav för hämtningsfordon och hämtningspersonal.

Kommentar

4.1 Noteras.

4.2 Vi bekräftar att Upplands-Bro kommun är väghållare för Ådövägen och ansvarar för vägens skötsel och underhåll. Detta beaktas i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

4.3 Planbeskrivningen har uppdaterats i enlighet med den gällande gång- och cykelplanen från 2021.

4.4 Eftersom detaljplanen syftar till att skapa möjlighet för nya avstyckningar, kan vi inte fastställa att alla fastigheter kommer att gränsa mot allmän väg. Ledningsrätt eller servitut kommer att etableras mellan fastighetsägarna för att trygga VA-försörjningen.

4.5 Plan- och markenheten och VA-enheten har gemensamt klargjort att den planerade bebyggelsen kan utföras inom befintlig kapacitet för VA-nätet., både inom detaljplaneområdet samt uppströms och nedströms. Bedömning visar att ledningsnätet har tillräcklig kapacitet för att hantera den förväntade belastningen vid anslutning av Ådö Skog. Vid behov kommer ytterligare åtgärder att vidtas för att säkerställa att ledningsnätet kan hantera framtida belastning.

4.6 Det stämmer att nya förbindelsepunkter kan behöva upprättas vid avstyckning av tomter. Ny anslutningsavgift tillkommer vid ny avstyckning. Inga uppdimensioneringar kommer att ske utan vi anpassar förslaget till den befintliga kapaciteten utifrån VA.

4.7 En dagvattenutredning har upprättats och daterats 2024-02-19, och en uppdaterad dagvattenutredning finns också, daterad 5 december 2024. Denna utredning ligger till grund för den planerade dagvattenhanteringen i området.

4.8 Dagvattenhanteringen har beaktats i detaljplanen, och vi har säkerställt att LOD-krav (Lokalt omhändertagande av dagvatten) kommer att tillämpas för fastighetsägare. Detta innebär att fastighetsägarna ansvarar för att hantera sitt avrinnande regn- och markvatten lokalt. Detta kommer tydligt framgå i plankartan, och vi kommer att ange specifika riktlinjer för att säkerställa en korrekt dagvattenhantering inom planområdet.

4.9 Noteras.

5 Kultur och fritidsnämden inkom 2022-03-14

5.1 Ådöhalvön är belägen vid Mälaren, ca tre km söder om Bro centrum. Området hyser stora naturvärden och är ett värdefullt område för rekreation. Idag växer samtidigt Bro tätort kraftigt, vilket ger ett ökat behov till tätortsnära rekreationsområden. Ådöhalvöns betydelse som rekreationsområde väntas därmed att öka. Därför är det viktigt att Ådöhalvöns förutsättningar som rekreationsområde inte förbises vid utvecklingen av Ådöhalvön.

En fortsatt utveckling av det utpekade området på Ådö, samt övriga områden på Ådö leder troligen till ytterligare permanentboende på Ådöhalvön, med ett ökat antal barnfamiljer som följd. En utveckling som ökar behovet av trygga mötesplatser.

Området i anslutning till Björknäs gård har en potential att utvecklas till en pärla med bad, camping och anläggningar för lek, motion och fysik aktivitet.

5.2 Med en utveckling av Ådöhalvön och ett större antal permanentboende är det också viktigt att inte behovet av nya säkra vägar, gång- och cykelvägar mot Rättarboda/ Bro försummas. Detta är något som även påpekas i planprogrammet för Ådöhalvön 2012.

5.3 Den utökade byggrätten bedöms inte i någon större grad påverka områdets karaktär negativt då stora förändringar redan skett. Det är dock positivt att eftersträva att den småskaliga miljön med de gröna gaturummen och med bebyggelsen centralt placerad tomterna är kännetecken som bibehålls i området. Ådövägen bör bibehålla den gröna skogskaraktären längst vägen. Avstyckningar bör således ta hänsyn till befintliga fastigheters kännetecken. Vid förändringar är det viktigt att anpassningen sker med hänsyn till omgivningen och till tomtens naturliga terräng.

5.4 En ändring av byggnadsplanen för att möjliggöra ökade byggnadsarea bedöms ge små konsekvenser för barn. Fler permanentboende leder troligen till fler barnfamiljer. Därför är det viktigt att utveckla nya säkra vägar, gång- och cykelvägar mot Rättarboda/ Bro.

Kommentar

5.1 Samhällsbyggnadskontoret har fått i uppdrag att ta fram en detaljplan för Björknäs gård, där det finns potential att utveckla mötesplatser på Ådöhalvön. Tyvärr finns det inga tillgängliga platser inom Ådöskog som kan utvecklas.

5.2 Utbredningen för användningen 'väg' i detaljplanen är oförändrad. Vägområdets yta är bredare än dagens väg, vilket möjliggör en framtida breddning av vägen eller anläggning av gång- och cykelväg utmed vägen vid behov.

5.3 Detaljplaneförslaget anger inte specifika riktlinjer för hur avstyckningen av fastigheterna ska genomföras, eftersom förutsättningarna skiljer sig åt mellan de olika fastigheterna inom området. Varje fastighet har unika egenskaper och omständigheter, såsom topografi, befintlig bebyggelse och tillgång till infrastruktur, vilket innebär att avstyckningen måste anpassas individuellt för att ta hänsyn till dessa faktorer.

5.4 Samma svar som 5.2

6 Bygg- och miljönämnden inkom 2022-03-16

6.1 Bygg och miljönämnden synpunkter

Utnyttjandegraden behöver specificeras så att det tydligare framgår vilken typ av byggnad tillåten area gäller. Till exempel bostadshus eller komplementbyggnad.

6.2 Egenskapsbestämmelserna i kartan bedöms som oordnade och kan ställas upp i liknande ordning för alla fastigheter för att förtydliga kartan för åskådaren.

6.3 Bygg- och miljönämndens ledamöter har lyft frågan om marklov för trädfällning och då ställt sig frågande till motivet med denna bestämmelse då tomternas storlek inbjuder till skogsträdgårdar och att marklovsplikt kan motverka en smidig förvaltning av tomterna.

Bygglovsenheten gör bedömningen att motivering till marklovsplikten kan förtydligas i detaljplanens beskrivning. Miljö- och livsmedelsenhetens synpunkter

6.4 Ändamålsenliga detaljplaner ger förutsättningar för att skapa långsiktigt hållbara livsmiljöer för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. Detta påverkar barns frilufts- och aktivitetsområden positivt.

Kommentar

6.1 Kommunen har förtydligat detta i plankartan, där det nu framgår tydligt hur stor byggnadsarea som får avse huvudbyggnad respektive komplementbyggnad.

6.2 Kommunen har förtydligat detta i plankartan.

6.3 Kommunen har beslutat att ta bort denna bestämmelse, då tomternas storlek och karaktär inbjuder till skogsträdgårdar, och marklovsplikt bedöms kunna försvåra en smidig förvaltning av tomterna.

6.4 Kommunen tackar för positiva synpunkten.

Övriga remissinstanser

7 Vattenfall Eldistribution AB inkom 2022-01-26

7.1 Vattenfall Eldistribution AB har inga elnätsanläggningar inom området för aktuell detaljplan och har därför inget att erinra i detta ärende.

Kommentar

7.1 Noteras.

8 EON Energiinfrastruktur AB inkom 2022-02-02

8.1 *E.ON Energiinfrastruktur AB (fd E.ON Värme Sverige AB) har inga fjärrvärmeledningar i närheten av aktuell fastighet.*

8.2 *Vi bistår gärna med andra energilösningar vid behov. EON har meddelat kontaktuppgifter för frågor om andra energilösningar*

Kommentar

8.1 Noteras.

8.2 Noteras.

9 Skanova (Telia Company) AB inkom 2022-02-14

9.1 Skanova har teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

9.2 Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

9.3 Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta https://www.ledningskollen.se Kabelanvisning beställs via https://www.ledningskollen.se För ledningssamordning kontakta Nätcenter för det aktuella området på tfn (vxl): 020 - 50 50 00

Kommentar

9.1 Noteras.

9.2 Kommunen ser inga risker eller förändringar som påverkar befintliga teleanläggningar utifrån denna detaljplan. Därmed bedöms inga åtgärder behövas för att flytta eller skydda telekablar inom ramen för den aktuella planen.

9.3 Noteras.

10 Region Stockholm Trafikförvaltningen inkom 2022-02-21

10.1 Övergripande

I Region Stockholms yttrande över planprogrammet Ådöhalvön lyftes fram att bebyggelseutveckling, anläggningar och verksamheter bör undvikas i det som benämns som grön kil. Detta är regionens fortsatta hållning.

10.2 Den ringa utbyggnaden med syfte till att omvandla fritidshusområde till permanent boende är inte heller tillräcklig för en utökad kollektivtrafik vilket leder till ökad belastning på vägnäten genom ökad biltrafikering. I programmet lyfts hållplatsernas dåliga skick fram och breddning av vägen i anslutning till hållplatslägen föreslogs, vilket regionen välkomnade. Men en breddning är inte genomförd. Även önskemål om väderskydd lyftes fram. Ingen beställning eller kommunikation har inkommit till regionens trafikförvaltning i frågan.

10.3 Permanentning av fritidshusområden leder allt som oftast till ökade krav på service av olika slag, däribland kollektivtrafik. Planbeskrivningen kan med fördel även beskriva planens förhållande till den i RUFS 2050 utpekade gröna värdekärnan eftersom området är inkilat i den gröna värdekärnan. Det saknas därför ett resonemang kring vilka problem detta kan medföra och hur bebyggelsen ska minimera eventuella negativa konsekvenser på den gröna värdekärnan.

10.4 Regionen ser en fördel att förslaget möjliggör till utveckling av VA område.

10.5 Hållbar mobilitet

Det är viktigt att ha fokus på lösningar för hållbar mobilitet även vid planering och utvecklande av befintliga bebyggelseområden. Region Stockholm vill därför betona vikten av att kommunen säkerställer en utveckling för gång- och cykelinfrastruktur för planområdet och intilliggande områden med tillgängliga, trygga och trafiksäkra och gena kopplingar till närliggande områden och målpunkter och framkomlighetsåtgärder för oskyddade trafikanter.

10.6 Kollektivtrafik

För att säkerställa en god kollektivtrafikförsörjning bör bebyggelseplanering utgå från regionens riktlinjer (RiPlan). Regionen konstaterar att förslaget inte ger underlag till utökad turtäthet. Turutbudet är anpassat både till dagens resande men också till framkomlighet längs Ådövägen.

Regionen vill lyfta fram vikten av att möjliggöra för hållbara transporter för att nå en transporteffektiv samhällsutveckling. En utökad bebyggelseutveckling i svaga stråk där kollektivtrafiken inte är ett attraktivt alternativ kan leda till ett större bilnyttjande vilket sammantaget leder till sämre framkomlighet i vägnätet.

10.7 Regionen studerar anropsstyrd trafik i andra kommuner med stor andel landsbygd. Tanken är att anropsstyrd trafik kan vara en utvecklingsmöjlighet för kollektivtrafiken där begränsad framkomlighet eller lågt resande råder. Anropsstyrd trafik är dock inget som regionen planerar för Ådö idag, men det skulle kunna bli aktuellt i framtiden vilket skulle kunna leda till ett bättre utbud på sikt.

10.8 Framkomlighet

För att kunna uppnå en god tidhållning och regularitet i busstrafiken är det av stor vikt att förutsättningar ges i gatu- och vägnät. Det medverkar även till kortare restider vilket är en viktig kvalitetsfaktor för att få fler att välja kollektivtrafiken. Väg 903 har i stora delar en körfältsbredd om 3 m och en total vägbredd om 5-5,3 m och vägen har idag således dåliga förutsättningar för att trafikeras med buss på ett effektivt sätt utifrån de riktlinjer som regionen använder i sin planering. En breddning av väg 903 som medger 7 meter vägbredd samt separat gång- och cykelväg bör studeras. Viktigt i detta hänseende är även anslutningarna från planområdet till den kommunala vägen. I principsektionen för väg 903 i planprogrammet är vägbredden 5 meter och gång- och cykel 2 meter vilket ger 7 meter vilket är för lite för att en attraktiv kollektivtrafik ska vara möjlig att utveckla.

10.9 All planeringen som berör busstrafik ska ske enligt trafikförvaltningens riktlinjer för utformning av infrastruktur med hänsyn till busstrafik (RiGata- Buss).

Kommentar

10.1 Planprogrammet, FÖP för Landsbygden 2016 föreslås utveckling i Ådöskog, det finns också möjligheter att bevara mer grönområde eftersom fastigheter är större än vad programmet föreslås.

10.2 Det har ännu inte blivit aktuellt att bredda vägen och komplettera hållplatser med väderskydd.

10.3 Samma svar på 10.1

10.4 Kommunen noterar detta, vatten- och avlopp är redan bebyggt i området.

10.5 Kommunen har just nu inga planer på att bygga cykelväg på Ådöhalvön

10.6 Noteras

10.7 Noteras

10.8 Planen innebär ingen förändring av gatubredden, då detta redan styrs av den gällande detaljplanen. Det finns utrymme för att bredda vägen enligt den nuvarande planen.

10.9 Noteras

11 EON Energidistribution AB inkom 2022-02-22

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

Kommentar

11.1 Noteras.

12 Brandkåren Attunda inkom 2022-02-22

12.1 Översvämning och skyfall

Enligt översvämningskartan i planbeskrivningen ser det ut som om delar av Ådövägen kommer bli översvämmad vid ett eventuellt skyfall. Brandkåren Attunda anser att det bör säkerhetsställas att framkomligheten för räddningsfordon inte kommer hindras. Vattnet som samlas vid vägen bör inte överstiga 0,3 meter vid ett 100-årsregn med klimatfaktor.

12.2 Brandvattenförsörjning

Planhandlingarna beskriver inte hur brandvattenförsörjningen kommer att tillgodoses. Brandkåren Attunda anser att man i projektet ska säkerställa att brandvattenförsörjning finns i tillräcklig omfattning. Då planen möjliggör avstyckning av tomter kan antalet hus och boende öka i området. Vatten är det främsta släckmedlet som används och det är viktigt att det finns att tillgå för att kunna göra en effektiv insats.

12.3 Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon

Åtkomligheten för räddningstjänstens fordon bör säkerställas i planen. Det bör säkerhetsställas att nuvarande vägar har den kapacitet som krävs för att möjliggöra framkomlighet för utryckningsfordon till tomter och byggnader. Avståndet mellan uppställningsplatser och angreppsvägar (Byggnadernas huvudentréer) får inte överstiga 50 meter.

Kommentar

12.1 Samma svar som 1.7

12.2 Planområdet har inte ett dricksvattennät dimensionerat för brandvatten enligt dagens krav. Huvudledningen i området har en dimension på 90 mm, vilket inte möjliggör tillräckligt flöde för brandposter enligt standard. I tidigare projekteringsarbete har det dock bedömts att närheten till Mälaren ger goda förutsättningar för att hantera släckinsatser, då Räddningstjänsten har tillgång till utrustning för att ta vatten direkt från sjön.

12.3 Noteras. Det har ännu inte blivit aktuellt att bredda vägen och komplettera hållplatser med väderskydd. Det är inte aktuellt att bredda vägen men det är möjlighet enligt gällande plan. Angående uppställningsplatser så granskas detta i bygglovsskedet.

13 Villaägarna i Upplands-Bro inkom 2022-02-22

Vi är i stort positiva till den nya uppdaterade byggplanen med utökade byggrätter till området Ådö Skog. Det är inte många byggplaner för villor i Upplands Bro så detta känns bra från vår sida. Planbeskrivningen påminner en del om planen för Rättarboda i Bro som förvandlades från sommarstugeområde till ett mer permanent bostadskvarter med kommunalt vatten-och avlopp samt kommunal väg i området. Vi har dock kommentarer och egna analyser efter läst planbeskrivningen för Ådö Skog.

13.1 Vägar

Förslag enligt planbeskrivning: ”*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”*.

Vi anser att utbyggnaden av bostäder i Ådö/Smidö inte kan ses som en isolerad händelse utan utbyggnadsområden måste ses med ett helhetsperspektiv. Ett helhetsperspektiv för biltrafiken på väg 902 (Rösaringsvägen) till/från Ådö Skog inkluderar även utbyggnaden av Säbyholm, Tammsvik, Rättarboda, Bro-Gårdstaden och Bro-Mälarstrand. Vi vill på samma sätt som för yttrandet gällande Säbyholm framföra att vår bedömning är att det kommer bli en ”trafikinfarkt” förbi Bro Gårdsstaden vilket även drabbar framtida boende i Ådö Skog. se bifogat kalkylark som bygger på utredning utfört av Sven Ekman Consulting. Med utgångspunkt från kalkylen frågar vi er även i detta remissvar varför inte en heltäckande trafikanalys presenterats som inkluderar nuvarande och framtida boende i Ådö/Smidö, Säbyholm, Tamsvik, Rättarboda, Bro Mälarstrand och Bro-Gårdstaden? Även byggtrafiken kommer bli betydande när vi även räknar med utbyggnadsplanen som nämnts ovan så även av den anledningen måste väg 902 status förbättras.

All trafik från omgivande bostadsområden inkluderat Ådö Skog kommer att passerar genom Bro Gårdsstaden. En del av lösningen måste bli att skapa ”förbifart Bro Gårdstaden”, se kalkylen som bifogas som visar på hissnade bilrörelser förbi Bro Gårdsstaden . Villaägarna vill mycket bestämt lyfta det som vi anser är ett framtida problem redan nu och inte när problemet är ett faktum.

13.2 Kollektiv trafik

Villaägarna har skrivit insändare/upprop till kommunen för många år sedan om att utöka busstätheten på Ådö/Smidö buss 556 som har 6 avgångar per dag på vardagar men 4 på helger. Bussen 555 som passerar förbi infarten till Ådövägen har idag avgångar varje timme och kommer troligen att behöva utökas. Även buss 556 behöver anpassas och göras mer tillgänglig.

13.3 Kommunalt vatten-avlopp och kommunala vägar

Vi saknar ett förtydligande att utbyggnaden av Ådö Skog kommer belasta/debiteras villa/ fastighetsägaren vid anslutning. Vi som bor i Rättarboda vet att kostnaden är betydande för boende i Ådö/Smidö.

13.4 Bygg mer småhus inom fler områden

I en rapport från Boverket, Rapport 2014:24, sägs att minst hälften av de tillfrågade (5000 personer) vill bo i någon form av småhus, oavsett i vilken region de helst vill bo i. Bland de som helst vill bo i Stockholm är det 6 av 10 som vill bo i småhus. Över 70 % i åldern

25-49 år ville helst bo i småhus, över 60 % i åldern 50-65 år enligt en undersökning gjord av SEB, Demoskop 2019. Det är vår absoluta uppfattning att kommunen ska styra boendet mot byggandet av småhus i olika former när det är så tydligt att befolkningen i aktiv ålder helst bor i småhus.

13.5 Undvik att bygga boendeöar inom kommunen

Vi ser att det är "olyckligt" att det byggs så många olika boendeöar i kommunen. Det här sättet att utveckla samhället skapar små respektive stora problem när det gäller persontransporter till och från skolor, arbetsplatser och handel. Avståndet mellan bostad och skolor/centrum/ pendeltågsstation gör också att det sociala livet för barn/ungdomar, vuxna och pensionärer försvåras. Det kommer att bli svårt att bedriva fritidsaktiviteter i form av idrott, kultur och verksamhet för äldre Resor till och från sjukvård i olika former försvåras. Den samlade politiken i kommunen måste se till att det byggs lokaler för närhandel av livsmedel och samlingslokaler för föreningsverksamhet för ung och gammal.

Om utbyggnaden av bostäder fortsätter att ske i form av öar måste kommunen verka för att få en frekvent sammanbindande busstrafik införs mellan centrum och öarna. Vi ser att det saknas planering för detta.

13.6 Tryggt boende för minskad risk för kriminalitet

Samtlig planerad nybyggnation av bostäder, lokalservice, förenings/kulturlokaler, gångstigar och vägar ska analyseras av kriminologer i samverkan med tjänstemän kommunen för att utveckla strategier i kommande bostadsutveckling för att förebygga framtida brott.

Kommentar

13.1 Kommunen kan inte utreda förbättringen av väg 902 i denna detaljplan.

13.2 Kommunen har länge påtalat för Trafikförvaltningen på Region Stockholm (som ansvarar för kollektivtrafiken) att områdena längre ut längs linje 556 har behov av fler turer, framför allt under rusningstid om kollektivtrafiken ska vara ett rimligt alternativ till bilen för arbetsresande från Ådö och Smidö. Fler turer underlättar också för barn och andra icke bilburna att själva kunna ta sig till olika aktiviteter. Kommunen anser att behoven av kollektivtrafik, alternativa lösningar och konsekvenser för alla områden och målpunkter söder om järnvägen i Bro skulle behöva studeras mer i detalj. Detta skulle beröra både dagens linje 555 och 556.

13.3 Vid anslutning av ny bebyggelse betalas en VA-anslutningsavgift enligt då gällande taxa. Det tas inte ut gatukostnad i samband med detaljplan ändringen eftersom det är enskilt huvudmannaskap.

13.4 Syftet med ändring av detaljplanen är att möjliggöra större byggrätter för att ge bättre förutsättningar för boende i området samt revidera bestämmelserna om avstyckningar. Detta innebär således att kommunen styr boendet mot byggandet av småhus i olika former.

13.5 Kommunen förstår problematiken som kan uppstå med boendeöar men har markerat Ådöhalvön som ett utvecklingsområde i den fördjupade översiktsplanen för landsbygden från 2016. Ett första steg i denna utveckling är att ändra rådande bestämmelser för att underlätta för permanentboende. Om fler invånare väljer att bosätta sig permanent ökar även underlaget för att erbjuda den service, god hushållning att utveckla och förtäta redan bebyggda områden och förbättrad kollektivtrafik som ni efterfrågar.

13.6 *Noteras*

14 Käppalaförbundet inkom 2022-03-01

14.1 Käppalaförbundet har tagit del av förslag till rubricerad detaljplan för Ådö skog i Bro, Upplands-Bro kommun. Förbundet har inga anläggningar i området som kan påverkas av den föreslagna planen. Förbundet har i övrigt inga synpunkter.

Kommentar

14.1 Noteras.

Fastighetsägare

15 Ideella föreningen Ådö Skogsväg inkom 2022-02-09

15.1 Det vore tekniskt bra om samrådshandlingen rättades upp beträffande innehållsförteckning och sidnummer.

15.2 Det vore pedagogiskt och tydligare om samrådshandlingen punktvis kunde sammanfatta och jämföra nya förslag mot befintlig bestämmelse.

15.3 Det nämns att plan- och bygglovsavgifter ska finansiera detaljplanen och Ådövägen. Kan några exempel ges på aktuella kostnader?

15.4 Förtydligande önskas om Parkmarken är föremål för några förändringar, och vad den indragna planområdesgränsen (röda) innebär?

15.5 Prickad mark – hur påverkar det styckningsmöjligheter och VA-avgifter?

15.6 Går det att genomföra frågenkäten från 2009 igen, bl a för att fastställa aktuellt intresse för avstyckning?

15.7 Varför sätts en lägsta gräns om 2200kvm för det obebyggda området BF1 mellan Ådö Skogsväg och Ådövägen när generellt förslag är på 3000kvm?

15.8 Prickad mark är inte konsekvent beräknad, och behövs t ex en 10m bred Ådö Skogsväg?

15.9 Nockhöjder på 8m tillåts för ett plan?

Kommentar

15.1 Innehållsförteckning uppdateras

15.2 Kommunen har lagt till det i planbeskrivningen.

15.3 När du söker bygglov betalar du en bygglovavgift. Utöver den betalas även en planavgift. Planavgiften är för närvarande 52 300 kronor enligt gällande plantaxa. Plantaxan ändras varje år och kan därför ha ändrats beroende på när bygglov söks.

15.4 Parkmarken är inte föremål för några förändringar. Den röda planområdesgränsen är planområdesgränsen för detaljplanen.

15.5 Den prickade marken påverkar inte avstyckningsmöjligheterna eller VA-avgifterna.

15.6 Samrådet och kommande granskning syftar till att samla synpunkter från alla berörda fastighetsägare. Då finns möjlighet att påtala intresse till avstyckningsförslaget.

15.7 Kommunen har ändrat bestämmelsen efter samrådet så att även denna tomt får en lägsta fastighetsstorlek till 2500 kvadratmeter.

15.8 Prickmarkens område har setts över och på vissa platser ändrats efter samrådet. Längs med Ådövägen är prickmarken nu konsekvent lika stor. Prickmarken finns idag för att bevara områdets skogslika karaktär.

15.9 Nockhöjden minskas till 6,5 meter.

16 Privatperson 1 (25 st) inkom 2022-02-12

16.1 Vi motsätter oss att man inför "Marklov" för fällning av större träd. Dvs "Marklov" ska tas bort från planförslaget.

Som konsekvenserna av ett "Marklov" beskrivs innebär det en inskränkning av vår rätt att sköta fastighetens omgivning.

Kommentar

16.1 Bestämmelsen har tagits bort.

17 Privatperson 2 inkom 2022-02-14, komplettering 2022-02-25

17.1 Fällning av träd bör vi få bestämma själva efter snart 90 år på tomten.

17.2 Användning av vattenområde? Vårt vatten blir väl kvar?

17.3 Karaktären på området ändras ju mer desto fler och mindre tomter man styckar. 1000 kvadratmeter är för litet.

17.4 Husen bör heller inte bli för höga.

17.5 Källare har vi. inget emot. Det är absolut stort nog för vårt område.

17.6 Att bevara karaktären för området måste ju handla både om träd, storlek på hus och tomter. Och det är något vi värnar om. Om ändringen av marklovet gällande träd träder i kraft kommer det knappt finnas några stora träd kvar i området. Problemet kommer lösas innan det träder i laga kraft.

Kommentar

17.1 Kommunen har beslutat att ta bort denna bestämmelse efter en naturvärdesinventering som visade sig att de träden inte omfattas om skyddsåtgärder.

17.2 Vattenyta påverkas inte av planändringen, en del av vattnet är planlagt i gällande plan och den nya planen innebär inte någon ändring.

17.3 Kommunen har inte bestämmelse som tillåter 1000 kvm avstyckning (några fastigheter har sedan tidigare tillåtits styckas så små, Kommunen tillåter ju inga nya fastigheter i den storleken), den minsta tillåtna fastighetsyta vid nya avstyckningar är 2500 kvm.

17.4 Noteras

17.5 Källaren är inte tillåtet enligt planen.

17.6 Samma svar som 17.1

18 Privatperson 3 inkom 2022-02-17

18.1 Vi motsätter oss att man inför "marklov", dvs marklov ska strykas från planförslaget.

Kommentar

18.1 Samma svar som 17.1

19 Privatperson 4 inkom 2022-02-17

19.1 Hej, Vi är emot marklov, den regeln får mark/fastighetsägare att känna sig kränkta och omyndiga i sina egna beslut. Om ni genomför kravet nedan så tappar ni bara i förtroende, det verkar vara så ni arbetar. Lycka till

Kommentar

19.1 Samma svar som 17.1

20 Privatperson 5 inkom 2022-02-19

20.1 Marklov för trädfällning

Vi motsätter oss detaljplaneförslagets regler om marklov för trädfällning. Låt fastighetsägarna själva bedöma och avgöra vilka träd som kan/bör fällas på sin fastighet. Krav på marklov kommer att innebära ökade kostnader för fastighetsägaren. Dessutom medför det ledtider för ansökning och beslut, vilket kan få förödande konsekvenser om ett träd hotar att falla över en byggnad.

20.2 Prickmark

Vi anser att den prickmark som är utmärkt på detaljplaneförslaget vid sjösidan på östra sidan om Ådövägen är alldeles för mycket tilltagen. Den bör minskas avsevärt.

Kommentar

20.1 Samma svar som 17.1

20.2 Samma svar som 15.8

21 Privatperson 6 inkom 2022-02-20

I stort sett är vi positiva till ändring av befintlig detaljplan som möjliggör utbyggnad av befintliga fastigheter för de som vill bygga ut eller bygga nytt och avstyckning av tomtar för de som har tomter som möjliggör avstyckning. Men önskar lämna följande synpunkter.

21.1 Planens syfte, bakgrund och huvuddrag

Då samrådsförslaget som skickades ut till boende år 2014 mötte ett sådant starkt motstånd är vi förvånade över att ett nytt förslag till detaljplan, denna gång endast en ändring av detaljplan skickas ut till boende på samråd. Beskedet från kommunen/politikerna då var att de som ville stycka av sina tomter, kunde så göra genom så kallade frimärksdetaljplaner.

21.2 Mark och vegetation

Vi motsätter oss gällande bestämmelse för marklov. Fastighetsägaren bör själv få planera vilka träd som ska fällas eller inte.

21.3 Trafik och kommunikationer

Vi motsätter oss kraftigt breddning av Ådövägen, i nutid eller i framtiden, en breddning av vägen skulle uppmuntra till högre hastigheter och mer buller. Vi föreslår att hastigheten som gäller under sommartid 50 km/h bör råda året runt, därtill även permanenta varningsskyltar för vilt.

21.4 Kollektivtrafik

Är ju något som kommunen inte råder över, kommunen kan dock lämna förslag om bättre turtätheten och att bussar i mindre storlek bör användas ute på landsbygden där smalare vägen råder, något som idag finns t.ex. i Bålsta.

21.5 Buller och vibrationer

Vi föreslår att kommunen ändrar benämningen prickmark och istället använder bestämmelse om korsmark för att reglera vad som får placeras inom området 20 meter närmast Ådövägen. Korsmark reglerar enbart komplementbyggnader och innebär inte

förbud mot andra typer av byggnadsverk, exempelvis parkeringsplatser och ytor för soptunnor, vilket redan finns idag.

Kommentar

21.1 Syftet med att göra detta arbete är för att hantera området som helhet och ge samma förutsättningar till alla fastighetsägare.

21.2 Samma svar som 17.1

21.3 Samma 10.8, detaljplanarbetet reglerar inte hastigheter. Kommunen föreslår att ni lämnar det som ett medborgarförslag.

21.4 Noteras, regionen som tillhandahåller kollektivtrafiken och detta inte är något som kommunen kan styra över.

21.5 Prickmark tillåter parkeringar och soptunnor men inte komplementbyggnader. Friggebod och Attefallshus får byggas på prickmark.

22 Privatperson 7 inkom 2022-02-20

Våra synpunkter på ovanstående ärende.Vi har följande synpunkter på förslaget om förändrad detaljplan.

22.1 Mellan ådövägen och ådö skogsväg finns en fastighet som har minsta möjlig tomtstorlek på 2200 kvm efter styckning. Vi skulle helst se att även den tomten får en gräns på 3000kvm. Vid mötet den 16/2 informerade ni om att kommunen lagt ner de stora planerna för utbyggnad/breddning av Ådövägen eftersom det inte ska bli så många nya tomter. Ändå föreslår ni detta? Fyra tomter på denna yta skulle medföra att hela skogen ut mot stora vägen försvinner. Skogen utgör ett bullerskydd mellan Ådö Skogsväg och Ådövägen och ger området sin karaktär. Ådö Skog! Att bebygga dessa fyra tomter skulle medföra att vårt område blir tätbebyggt med många små fastigheter. Med **en** nockhöjd på 8m på dessa hus skulle området definitivt förändra sin lantliga karaktär och skogskänslan förvinna.

Vi anser att reglerna ska gälla lika för alla fastigheter.

Vi tycker att 3000kvm är en bra storlek på minsta tomt.

Kommentar

22.1 Samma svar som 15.7

23 Privatperson 8 inkom 2022-02-20

23.1 Synpunkter under samrådet:

Kommunen lutar sig mot en enkät, som gjordes mot slutet av 2010-talet, vilket är ganska länge sedan nu. Det har sålts och köpts i området, så för att få en rättvisande bild borde ni göra en ny enkät bland oss boende. Jag vet att åtminstone en person låg på kommunen för att få stycka upp sin tomt i så små tomter, som möjligt, Kommunen fick nog den felaktiga uppfattningen att han talade för alla boende i området. Tvärtom är det många, som inte tänker stycka och som vill behålla den lantliga karaktären. Därför röstar jag för att styckningen inte skall gå under 3.000 m2. Vi vill ju inte ha ett nytt Rättarboda runt knuten.

23.2 Att husen bara skall vara enplanshus tycker jag är bra, så att de smälter in i naturen på ett bättre sätt men ställer mig tveksam till 8 m i nock, det är väl lika högt som ett tvåvåningshus?

23.3 Sedan tycker jag att ert tidigare förslag med detaljplanering individuellt, för de, som önskar stycka, är mycket bättre, istället för att alla skall behöva betala en planavgift, vare sig men vill stycka eller inte. Utan att veta hur mycket en sådan uppgår till blir det ju kostsamt för alla, som har anslutningsavgiften att tampas med.

23.4 Vi utmed Ådö Skogsväg är tacksamma att vi även i fortsättningen får behålla den i befintligt skick och inte göra den till en asfalterad ”autostrada”, som föreslogs vid något tidigare tillfälle.

Kommentar

23.1 Samma svar på 17.3

23.2 Samma svar som 15.9

23.3 Samma svar som 21.1, Man får inte planavgift om man inte bygger, planavgiften ska betalas när man erhåller ett bygglov.

23.4 Noteras

24 Privatperson 9 inkom 2022-02-20

24.1 Vi godkänner inte den nya detaljplaneändringen.

24.2 Vi godkänner att prickmark mot Ådövägen tas bort helt eller minskas betydligt.

24.3 Vi godkänner inte breddning av Ådövägen om den tar del av vår fastighet, i så fall ska vi bli ekonomiskt kompenserade efter vårt godkännande.

24.4 Vi godkänner att högsta nockhöjd höjs till 9 meter.

24.5 Vi godkänner inte förslaget på 160 kvm utan vi godkänner minst 200 kvm.

24.6 Vi godkänner inte antalet högsta våningar som 1 våning utan vi godkänner 2 våningar.

24.7 Vi godkänner inte minsta fastighetsstorlek 3000 kvm utan vi godkänner till högst 2000 kvm. Eftersom våran fastighet är ca. 5000 kvm markyta så kan vi godkänna att kunna stycka högst 2000 kvm den delen närmast Ådövägen och minst 3000 kvm den delen närmast vattnet med skaft väg ner mot mälaren.

24.8 Vi godkänner inte att 15% av fastighetens yta får hårdgöras ,utan vi vill att det tas bort.

24.9 Vi vill att ni rättar till prickmarken som går <u>över</u> bostadshuset nere vid vattnet. Prickmarken ska gå nedanför bostadshuset, närmast vattnet. Efter telefonsamtal med kommunen den 14/2-2022 som har bekräftat och noterat att bostadshuset på fastigheten saknas i grundkartan och att prickmarken ligger över bostadshuset vid vattnet och att ni ska kontrollera med planhandläggare med Mät- & GIS - enheten och att detta måste uppdateras till granskningsförslaget.

24.10 Vi godkänner inte parkmark på Ön eller att ni gör anspråk på Myrholmen.

Kommentar

24.1 Noteras

24.2 Samma svar som 15.8

24.3 Samma svar som 10.8

24.4 Kommunen anser att förslaget inte är lämpligt eftersom det riskerar att påverka områdets karaktär negativt, vilket strider mot syftet att bevara och stärka den befintliga karaktären. kommunen har reviderat bestämmelsen och en lägre nockhöjd föreslås jämfört med samrådsförslaget.

24.5 Kommunen anser att förslaget inte är lämpligt, då det inte uppfyller syftet med att hålla sig inom ramarna för planprogrammet och samtidigt klara kraven för dagvattenhantering. Dessutom medger detaljplanen möjlighet att bygga i suterrängvåning eller som ett en- och ett halvplanshus, vilket också bör beaktas vid bedömningen.

24.6 Kommunen anser att förslaget inte är lämpligt, eftersom detaljplanen tillåter bebyggelse i suterrängvåning eller som ett en- och ett halvtplanshus. Förslaget riskerar dessutom att påverka områdets karaktär negativt, vilket strider mot planens syfte att bevara och stärka den befintliga karaktären. Kommunen har därför även valt att ta bort bestämmelsen om högsta antal våningar.

24.7 Kommunen har ändrat bestämmelse till minsta tomtstorlek ska vara 2500 kvadratmeter.

24.8 Kommunen anser att förslaget inte är lämpligt med hänvisning till dagvattenhantering. Ett sådant förslag skulle kräva omfattande åtgärder för dagvattenhantering på varje enskild fastighet.

24.9 Samma svar som 15.8, när det gäller byggnaden som ligger närmast vattnet finns inga bygglovshandlingar registrerade hos bygglovsenheten.

24.10 Myrholmen ingår redan i gällande detaljplan, planförslaget innebär ingen ändring för Myrholmen.

25 Privatperson 10 inkom 2022-02-21

25.1 Jag har synpunkter i ovanstående ärende enligt följande:

Den obebyggda tomten vid Ådö Skogsväg 1:43 har i ert detaljplaneförslag fått en minsta yta på 2200kvm. Övriga nya fastigheter har fått 3000kvm. Jag anser att alla nya fastigheter ska ha samma villkor.

Flera nya små tomter med hus med en höjd på 8m skulle medföra en stor förändring av områdets lantliga karaktär. Jag önskar att ni ändrar planen till 3000kvm även för denna tomt.

Kommentar

25.1 Kommunen har gjort enhetlig bestämmelse om minsta tomtstorlek för alla tomter.

26 Privatperson 11 inkom 2022-02-21

26.1 Norra delen av Ådöskogs vägen går inte som vägen kartan visar, den marken tillhör en privat fastighet. Så västra delen på hans fastighet är således felaktigt markerad med prickmark, såsom inga andra fastigheter har mellan fastigheterna. Den norra gränsen på hans fastighet bör väl ha 6 m. som är gängse praxis mot allmänning. Ytan på hans fastighet är på 4150 m^2 men den byggbara ytan är bara 1530 m^2 pga. dessa fel. (kommunens tolkning av yttrandets innebörd)

26.2 Förslaget om en byggyta på 160 m2 + 15 m2 för huvudbyggnad i 1,5 plan tycker jag är fullt tillräckligt det ger en total boyta på ca: 240 m2. Men med tanke på hur stora fastigheterna är i Ådö skog skulle jag föredra endast ett plan med en takvinkel på max 27 grader och med lägre nockhöjd, men istället en större byggyta på mark. Det skulle bli vackrare samt risken att man förstör den fina utsikten för en granne minskar.

26.3 Marklovet måste till varje pris tas bort då det är orimligt. Jag har varit i Ådö skog sedan 1968 och sett hur fastigheter undan för undan vuxit igen. Några fastigheter har det sista året gallrat ur skogen så man nu kan få ta del av den vackra utsikten när man går längs Ådövägen, jag hoppas fler gör så utan att behöva fråga Kommunen. Några på Kommunen tycker tydligen som jag då man gallrade ur bland träden runt badplatsen och hyrstugorna (så den högra handen tycks inte veta vad den vänstra gör). Så låt oss ta ansvar för våra egna träd. Jag tror vi klarar det minst lika bra som ni.

26.4 Slutligen sätt nu högsta möjliga fart på denna planförändring, vi har redan väntat så många år.

Kommentar

26.1 Ådöskogsvägen är planlagd som VÄG enlig gällande detaljplan, planförslaget innebär ingen ändring om detta. Kommunen har nu minskat prickmarken på västra sida av fastigheten och även den norra sidan.

26.2 Kommunen har efter samrådet minskat högsta tillåtna nockhöjd och även lagt till bestämmelse om högsta respektive minsta takvinkel.

26.3 Samma svar som 17.1

Noteras

27 Privatperson 12 inkom 2022-02-22

27.1 Inledning

Kommunen har under en lång rad av år givit boende och fritidsboende förhoppningar till ändringar av detaljplanen för utökade byggrätter. Efter att kommunen presenterat ett antal olika förslag genom åren där nya föreslagna detaljplaner har sträckt sig långt utöver fastighetsägares önskemål, har varje nytt förslag mötts av en stark opinion från fastighetsägarna. Detta har i sig lett till ett stort antal fysiska möten med både politiker och tjänstemän, varefter sakernas tillstånd har runnit ut i sanden gång på gång. Som deltagande och betraktare av hela processen sedan början av 00-talet är det svårt att inte ledas till tankar av en i grunden ovilja från kommunens sida att tillmötesgå områdets fastighetsägare. Det lär knappast vara av ekonomiska skäl, då kommunen lagt ner stora resurser på utredningar och påkostat informationsmaterial. Så var i ligger problemet?

27.2 Marklov

Återigen framförs från tjänstemannahåll ett införande av marklov som förslag till ändring i detaljplanen. Trots att detta fick stark kritik i föregående förslag till ny detaljplan, samt att frågan om marklov aldrig var uppe vid beslutet för ändring av detaljplan 2018. Det skulle vara ytterst förvånansvärt om nuvarande majoritet i kommunstyrelsen med avseende på sammansättningen, förordar ett införande av marklov, då föregående majoritet avslog ett införande efter fastighetsägarnas kritik.

Flera av fastigheterna vid Ådö Skog är ägda sedan lång tid tillbaka. Var och en av dessa ägare har förvaltat sina fastigheter utifrån de behov och möjligheter som givits vid var tid. Men aldrig har någon behövt oroa sig över sin äganderätt. Äganderätten är ett fundament i vår tillvaro. Dessvärre för egen del kommer ett införande av marklov få motsatt effekt än tjänstemännens framförda argument i förslaget till ändrad detaljplan. Med hänvisning till inledningen i denna skrivelse med tidsaspekter avseende detaljplaneprocessen, finns inte tilliten till kommunens välvilja att vara fastighetsägarna behjälpliga, samt enskilda tjänstemäns bedömningsgrunder.

27.3 Som fastighetsägare inom Ådö Skog är upplevelsen att vi åter står på ruta ett. Detta blev tydligt efter de digitala samrådsmöten som hölls den 16:e februari. Dessa följde samma mönster som alla andra tidigare möten. Här finns en uppenbar risk att processen åter avstannar.

27.4 Fastighetsägare som har behov av totalrenoveringar eller nybyggnation åläggs dryga kostnader för VA som knappast kommer till nytta i ett rivningsobjekt.

Kommentar

27.1 Detaljplanens arbete har tagit tid på grund av ändringar i prioriteringen samt det är ett komplex plan.

27.2 Samma svar som 17.1

27.3 Kommunen jobbar på ett bästa sätt så att vi närmar oss antagen plan.

27.4 Samma svar som 13.3

28 Privatperson 13 inkom 2022-02-22

Ådö 1:38

28.1 Byggnadsytan

Ytan 160 m2 är en lagom avvägning mellan behovet av byggnadsyta och önskan att behålla boendemiljön. En större byggyta skulle medföra att husen blir dominerande och områdets karaktär går förlorad. Bra förslag!

28.2 Byggnad ett plan

Hus med ett plan passar bättre in i befintlig miljö och är en lagom begränsning. Byggnader med mer än ett plan skulle dominera synintryck från sjösidan och innebära att boende förlorar utblick mot vattnet om byggnader uppförs som är högre än befintlig bebyggelse. Bra förslag!

28.3 Strandskydd

Gränsen 50m ger en rimlig balans mellan boendets behov av att bygga och bibehållande av strandmiljön. Gestaltningen från sjösidan är viktig. Bra förslag!

28.4 Minsta avstyckningbara tomter 3000m2

En gräns på 3000m2 (bra) innebär att förtätning hålls på en rimlig nivå och området kan bibehålla sin naturkaraktär. En gles bebyggelse med natur och skog mellan husen värdesätts högt och är anledning till att fastboende valt detta område, detta gynnar även djurlivet. Denna begränsning på 3000m2 bör gälla all mark utan undantag oavsett om det medför olägenhet för någon jämfört från tidigare plan. Detta med tanke på 1:43 och 1:44. Så, korrigera för dessa två fastigheter att kravet på avstyckning skall vara minst 3000m2.

28.5 Byggnadernas utformning

Detaljplanen revideras att tillåta max 6m nockhöjd vilket torde vara fullt tillräckligt för byggnader i ett plan och 160m2. Detta motiveras av att området är högt beläget och väl synligt från sjön vilket negativt skulle påverka landskapsbilden. Ett plan stöds och förordas!

28.6 Prickad mark

Prickad mark är väldigt omfattande och inkonsekvent. Ibland tas hänsyn till befintliga byggnader ibland inte. Ex på Ådö skogsväg som är en enskild väg med ytterst låg trafikintensitet, där saknas motiv att det prickade området är så omfattande. Ingen av

huvudbyggnaderna på Ådö skogsväg 1 och 5 kan byggas österut. Ett prickat område som sträcker sig 15 m från befintligt läge av Ådövägen skulle vara betydligt lämpligare.

28.7 Vägrummens utbredning

Enligt plan avser man att bredda vägrummet till 18m vilket ter sig onödigt väl tilltaget. Landsväg 6m, ev gångväg 3m, och diken 2m bägge sidor ger ca 14m. Med tanke på vägens karaktär bör dagens hastighetsgräns sänkas till 40 eller 50km/tim. Framtida väg skall inte stimulera till högra hastigheter genom ex att räta ut vägen. Ådö skogsväg är enligt plan ca 10m bred och uträtad vilket inte alls motsvarar trafikbehovet. I dagsläget är den breddad till ca 4m vilket väl täcker det låga trafikbehovet. Dessutom var 100% nöjda med befintliga vägar i den enkät som kommunen skickade ut 2009. Så, kommunen behöver vägrummets bredd och anpassa dem till den befintliga vägars dragning.

28.8 Allmänningen 1:15

Hela Ådö 1:15 och Myrholmen är privatägd. Men med servitut att nyttjas av fastigheter utan sjötomt. Beteckning PARK bör ändras till ex Kvartersmark.

28.9 Marklov för trädfällning

Konsekvensen av att marklov krävs för träd större än 30cm på en meters höjd riskerar att bli det motsatta att behålla områdets naturkaraktär. Redan nu deklarerar fastighetsägare att dom kommer att avverks alla träd större än 30cm för att undvika kostnader. De flesta boende i området uppskattar naturen och har under lång tid skött om skogen. Kommunen bör inte misstro fastighetsägarnas förmåga att förvalta träden. För att undvika massavverkning bör kommunen ge de boende fortsatt förtroende att sköta skogen.

Kommentar

28.1 Noteras

28.2 Noteras

28.3 Noteras

28.4 Kommunen strävar efter att skapa en enhetlig avstyckningsbestämmelse, där 2500 kvm (bestämmelse d1) gäller som minsta tomtstorlek vid avstyckning. Samtidigt behöver kommunen ta hänsyn till befintliga förhållanden. Därför kan vissa redan existerande fastigheter ha tomtytor som understiger 2500 kvm, då dessa är baserade på deras befintliga storlek och förutsättningar. Begränsningen om 2500 kvm gäller dock som huvudregel för ny avstyckning.

28.5 Kommunen noterar synpunkten och delar bedömningen att byggnadernas höjd bör begränsas för att minimera påverkan på landskapsbilden och bevara områdets karaktär.

28.6 Plankartan beskriver att prickmarken som går längst Ådövägen beror på att bevara områdets skogslika karaktär både från vägen och vattnet. Se även svaret för 15.8 gällande prickmark.

28.7 Samma svar som 21.3

28.8 Samma svar som 24.10

28.9 Samma svar som 17.1

29 Privatperson 14 inkom 2022-02-22

29.1 Mitt emot vår tomtgräns vid Ådö Skogsväg ligger den stora obebyggda och ostyckade fastigheten Ådö 1:43. Vad vi förstått så skall denna fastighet ha möjlighet att styckas i fyra tomter på ca 2 000 kvm vardera och ej den minsta tomtstorlek som enligt förslaget är

3 000 kvm. Vi anser att 3 000 kvm gränsen även skall gälla för denna fastighet. Fastigheten är idag en skogsdunge/kärr och utgör ett bullerskydd mellan Ådövägen och Ådö Skogsväg. Bebyggs denna tomt med fyra hus finns också risken att karaktären i området förändras och att skogskänslan försvinner.

29.2 Vi tycker också att en nockhöjd på 8 meter är för hög och riskerar att karaktären och skogskänslan för området förstörs.

Kommentar

29.1 Samma svar som 25.1

29.2 Samma svar som 28.5

30 Privatperson 15 inkom 2022-02-22

30.1 Vi menar att samrådsförslaget inte skapar goda förutsättningar för fastboende vilket är utpekat som önskad utveckling i både Översiktsplanen (ÖP) och Detaljplaneprogrammet (DPP). Vi menar också att samrådsförslaget, utan argument, gör stora och omotiverade avsteg från det politiskt antagna detaljplanprogramet. Vi vill å det starkaste förorda att kommunen ser över planen så att den blir mer rättvis för alla markägare, att den skapar förutsättningar för ett bra fastboende även för familjer, och att den skapar större flexibilitet för att möjliggöra god anpassning till befintligt landskap samt större frihet i arkitektonisk utformning av ny bebyggelse.

30.2 Byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad på 180-200 kvm för de större tomterna. I de fall man inte får till en mer rättvis möjlighet till styckning så vill vi se en diversifiering av BYA för huvudbyggnad så att detta ställs i proportion till fastigheternas landareal (procentuellt rakt över planen eller genom tillskapandet av fler egenskapsgränser). Om bestämmelserna om våningsantal och takvinkel kvarstår bör BYA för de större tomterna utökas än mer, till 250-280kvm, men vi ser hellre att man håller sig i spannet 180- 200 och tillåter 2 våningar.

Våningsbestämmelse på 2 vån (nockhöjd 8m står kvar). Begränsning av bruttoarea (BTA) relativt BYA för huvudbyggnad är ett alternativ om det finns en oro för massiva byggnadsvolymer men bestämmelsen om en våning måste utgå om man skall tillåta familjer att bo här och fortsatt ha någon som helst frihet gällande det arkitektoniska uttrycket. För en BYA på 200 kvm förordar vi en BTA på minst 300 kvm för huvudbyggnad.

30.3 Givet att bestämmelsen om nockhöjd 8 m kvarstår bör bestämmelsen om takvinkel utgå helt.

30.4 Minsta fastighetstorleken behöver ses över och diversifieras, särskilt öster om Ådövägen.

30.5 Bestämmelsen om utfartsförbudet bör ses över, särskilt för västra sidan av Ådövägen. Det är också önskvärt att bestämmelsen om utfartsförbud möjliggör en flytt av utfartsvägen uti det fall man önskar omdisponera tomten.

30.6 Marklovet för träd bör helt utgå om man vill värna träden, det vill vi. Kommunen bör utreda om man kan ålägga respektive markägare att, inför ansökan av bygglov, inkomma med utredningar och förslag som visar att källare kan uppfaras på ett säkert sätt.

30.7 Förtydliga att man i bestämmelsen om prickmark med begreppet "byggnad" åsyftar byggnader som kräver bygglov.

30.8 Förtydliga att man i bestämmelsen minsta fastighetsstorlek avser landareal och inte fastighetsstorleken i sin helhet.

30.9 Vägområdets ägandeskap respektive driftsansvar bör diskuteras i planbeskrivningen. Här bör även rättigheter och skyldigheter för kommunen respektive markägare klargöras.

30.10 Vi är positiva till:

- Att man går för en förändring av liggande plan istället för att ta fram en ny så att upphävandet av strandskyddet kvarstår.
- Att prickmarken för det gamla ledningsstråket Öster om Ådövägen utgått och att övrig prickmark ligger kvar. Vi ser detta som en bestämmelse som värnar landskapskaraktären och upplevelsen av natur intill husknuten, en karaktär vi gärna vill ska få leva kvar.
- Att utbredningen av vägområdet kvarstår så att framtida möjligheter att utveckla denna vägsträcka kvarstår om behovet uppstår. Vi är positiva till en framtida breddning av vägen särskilt för utvecklandet av ett tryggt g/cstråk.

30.11 Synpunkter i sin helhet:

Vårt absolut största bekymmer och sorg med samrådsförslaget är att det inte möjliggör för ett gott fastboende för en familj med 2-4 barn. Det stämmer att det i dag är mest singel hushåll, äldre par och sommarboende inom Ådö skog, men både ÖP och detaljplanprogram önskar skapa förutsättningar för en utveckling mot just fastboende. Vi hoppas innerligt att denna utveckling mot fastboende också skall inkluderar familjer.

30.12 Bestämmelsen om ändrad lovplikt

Denna kommer slå helt fel. Vi förstår det som att man inför detta för att man tror att det skall skydda karaktären av skog (kanske för ekologi men det påtalas ej) vi tror att det kommer innebära det precis motsatta. Det är mycket mer sannolikhet att denna ändring av lovplikt kommer innebära att många fler träd fälls, och fälls i onödan, dels innan planen får laga kraft men även efter då man inte vill riskera att de växer sig "för stora". Att inte fälla träd över en diameter på 30cm lm ovan mark innan denna bestämmelse fått laga kraft innebär ju en enorm risk eftersom detta medför att kommunen kan säga nej till nästan allt om där finns ett större träd. Inget man önskar om man i huvud taget funderar på att någon gång i framtiden utveckla sin tomt, eller kanske tänker sig att ens barn eller andra nya ägare kanske skulle vilja ha den möjligheten.

30.13 Bestämmelsen om begränsning av markens utnyttjande

Vi är positiva till att prickmarkens utbredning från Ådövägen och strandlinjen kvarstår, framförallt för att den värnar landskapskaraktären och känslan av skog när man rör sig på Ådövägen och på den egna stranden. Vi önskar inte att prickmarken mot Ådövägen görs om till korsmark. Vi önskar dock ett förtydligande i planbeskrivningen om hur begreppet "byggnad" skall tolkas. Här vill vi förorda det som angavs som definition vid samrådsmötet (2022-02-16), nämligen att man med byggnad menar byggnationer som kräver bygglov, dvs inte Atterfallshus eller friggebodar.

30.14 Bestämmelsen om höjd på byggnadsverk

Vi menar att föreslagen högsta nockhöjd på 8m för huvudbyggnad är lämpligt men återigen, varför i allsin dar ser kommunen ett behov av att ha en bestämmelse om våningsantal när man inte tillåter källare och har en bestämmelse om nockhöjd på 8m? Fullkomligt onödigt och extremt begränsande för boendekvalitet och det arkitektoniska uttrycket. Föreslagen nockhöjd för komplements byggnad på 6m är kanske onödigt högt men låt gå, nån har säkert behov av det.

30.15 Bestämmelse om takvinkel

Denna bestämmelse är okej om man tillåter två våningar och en nockhöjd på 8m. Tillåter man inte två våningar så behöver denna bli brantare annars får det enorma konsekvenser för möjligheterna till fastboende och det arkitektoniska uttrycket.

30.16 Bestämmelsen om utförande

Vi har svårt att se att anledningen till att inte tillåta källare är att man inte vill lägga tid och pengar på att utreda frågan. Är man bestämd om detta så bör man utreda möjligheten för fastighetsägarna själva att i samband med bygglov redovisa de utredningar som behövs samt en lösning som konstaterar att den hänsyntar dagvatten, 100 års regn och grundvattennivåer. Dock är frågan om att skapa möjlighet för två våningar och souterränglösningar (med infart för garage) mycket viktigare för oss än att tillåta källare specifikt.

30.17 Bestämmelsen om markens anordnande och vegetation.

Inga kommentarer, tycker det verkar rimligt givet dagvattensituationen i området. Vill dock få ett förtydligande i planbeskrivningen vad som åsyftas med hårdgjort.

30.18 Bestämmelsen om utfartsförbud

Att ha ett så utbrett utfartsförbud gör att i stor sett ingen öster om Ådövägen kan flytta på sin infartsväg eller tillskapa någon ny. Detta påverkar om man vill omdisponera tomten och gör det lite klurigare om man någon gång i framtiden skulle vilja stycka. Det är dock fullt rimligt att lägga utfartsförbud med hänvisande till trafiksäkerhet och bevarande av skogskaraktär. Men, varför är inte västra sidan av Ådövägen också är belagd med utfartsförbud? Och kan man finna en version av denna bestämmelse som reglerar antalet eller utbredningen av utfarter så att dessa kan justeras vi behov?

30.19 Vägen

Att planläggningen av området för väg tar höjd för en eventuell framtida breddning är bra menar vi. Redan idag ser vi ett behov av detta, särskilt för säker gång och cykeltrafik. Vi är positiva till en utveckling av området som väg även om det skulle innebära fastighetsintrång. Det är dock orimligt att kommunen vid en breddning av vägen både tar av vår fastighetsmark och låter oss bekosta utbyggnaden. Vi har också svårt att förstå kommunens respektive fastighetsägarnas skyldigheter och rättigheter och tror att det hade varit bra om detta tydliggjordes i planbeskrivningen både vad gäller den nuvarande driften av denna yta och vid en eventuell framtida breddning.

Det var allt från oss. Vi hoppas att det är klart och tydligt vad vi menar är viktigast inför det fortsatta arbetet med detaljplanen: nämligen att se till att den förändrade detaljplanen faktiskt skapar förutsättningar för att kunna leva som fastboende inom Ådö skog med familj utan att tvingas förhålla sig till en förutbestämd arkitektonisk typologi som dessutom är inte är lämplig utifrån platsens topografiska förutsättningar. Ändra, eller åtminstone diversifiera, bestämmelsen för antalet våningar och BYA så att dessa begränsningar bara kvarstår i de lägen de faktiskt påverkar någon annan än fastighetsägaren själv, och se till att få till en mer rättvis möjlighet till styckning alternativt en BYA som hänsyntar tomtstorleken.

Kommentar

30.1 Noteras

30.2 Samma svar som 24.5 och 24.6

30.3 Kommunen har sänkt den maximala nockhöjden från 8 meter till 6,5 meter. Samtidigt har bestämmelsen om högsta antal våningar tagits bort. Bestämmelsen om takvinkel är dock fortsatt gällande och föreslås inte ändras

30.4 Samma svar som 24.7

30.5 Syftet med dem befintliga utfartsförbud är baserad på trafiksäkerhet. Utfarten föreslås inte ändras.

30.6 Samma svar som 17.1

30.7 Den här bestämmelsen är formulerad av Boverket och följer en standard. Bygglovsbefriade åtgärder styrs av Plan- och bygglagen och de behöver inte följa detaljplanen.

Det förtydligandet görs inte i detaljplanarbete.

30.8 Kommunen har lagt till en ny bestämmelse i plankartan: Bestämmelser om fastighetsstorlek avser fastighetens landareal.

30.9 Ägandeskap och driftsansvar för vägområdet hanteras genom gällande lagstiftning och avtal mellan kommunen och berörda fastighetsägare och gällande planbestämmelser, som inte ändras. Planbeskrivningen har förtydligats för att bättre klargöra rättigheter och skyldigheter för kommunen respektive markägare

30.10 Kommunen noterar de positiva synpunkterna

30.11 Noteras.

30.12 Samma svar som 17.1

30.13 Samma svar som 21.5. Begreppet byggnad är definierat i Plan- och bygglagen, utöver det definierar Plan- och bygglagen vilka byggnader som får uppföras i strid mot detaljplanen.

30.14 Kommunen har tagit bort bestämmelsen om våningsantal.

30.15 Samma svar som 30.25

30.16 Samma Svar som 24.5

30.17 Kommunen följer boverkets beteckning för hårdgjorda ytor vilket är definierade som asfalterade, stenlagda eller grusade.

30.18 Samma svar som 30.5

30.19 Samma svar som 10.8

31 Privatperson 16 inkom 2022-02-23

31.1 Marklov för fällning av träd

Inga marklov skall behövas för trädfällning. Det utgör en alldeles för stor inskränkning i boendes frihet. De flesta husen har funnit i minst 50 år och des placering har format naturen omkring dom på ett naturligt sätt. Nya hus kommer självklart medföra en del avverkning. Det är en naturlig del i områdets utveckling. Nya hus kommer sedan att långsamt forma naturen omkring sig.

Det finns inga omständigheter som föranleder oro för skövling av skog. I nuläget finns inga restrektioner för trädfällning och det fungerar alldels utmärkt. Vid möte 2012 med tjänstemän politiker och boende framhävde samtliga röster sitt missnöje med detta. Tjänstemän och politiker kommunicerade då att en sådan bestämmelse inte skulle införas.

31.2 Fastighetsstorlek

En minsta fastighetsstorlek på 3000 kvadratmeter medger endas fastigheter större än 6000 kvadratmeter att stycka av. Inte ens på 50 år sikt är det rimligt att anta att alla fastigheter som med detta förslag kommer att utnyttja rätten att stycka deras fastighet. Oron för

överexploatering är överdriven. De fåtal fastighetsägare som jag känner till är intresserade av att stycka av har med detta förslag för liten fastighet inklusive min.

31.3 En annan viktig aspekt när det gäller minsta tomtstorlek är möjligheten att anpassa tomter till terrängen. En för stor minsta storlek gör att gränserna hamnar på knepiga ställen. Detta är en ytterligare starkt begränsade faktor för om det över huvud taget är möjligt att stycka förutom minsta tomtstorlek. Jag föreslår en minsta tomtstorlek på 1200kvm det medger en flexibilitet att anpassa tomterna till terrängen och befintliga byggnader. Befintliga byggnader och terräng och prickad mark är starkt begränsande för hur många avstyckningar som är praktiskt möjlig. Jag har planer på att stycka av min fastighet med en smal korridor ner mot stranden så att den nya fastigheten får en egen strand. Med tanke på hur få strandtomter det finns i regionen är det tråkigt att man motverkar en sådan utveckling.

31.4 Informationen till boende måste också klargöras. Flera har motsatts sig styckning av tomter med motiveringen att de inte vill och har råd. Man tror alltså att styckning är tvingande. Dessa måste få tydlig information vad som gäller och hur det går till. Att fastighetsägare själva avgör om man vill stycka av sin fastighet samt att inga kostnader kommer att drabba dessa för än man styckar av.

31.5 Byggrätter

Max byggnads area 160kvm är en helt orimlig begränsning på fastigheter som ligger på 5000m2 till 6000m2 och där över. Det är absurt att en större barnfamilj skall behöva känna sig trångbod på så här stora fastigheter. 200kvm BTA är absolut minsta värde som är rimligt. På så här stora fastigheter kan man ha 250kvm BTA utan vidare. Komplementbostad om 50 kvm bör också vara tillåtet samt ett garage om 60kvm.

31.6 Ett sätt att reglera byggrätterna skulle kunna vara 250 BTA där ej utnyttjad BTA kan användas till komplementbostad. Källare bör utredas och tillåtas. Hus Måste kunna byggas i suterräng på dessa kraftigt lutande tomter. Detta bidrar till att anpassa byggnader till naturen och minska byggytor BTY. Följaktligen bör man även kunna bygga i 2 plan. Låt inte den gamla detaljplanen diktera över den nya. Den gamla var avsedd för sommarstugor. Den nya skall vara anpassad för permanentboende. Gör rätt från början.

31.7 Prickad mark

Att ha prickad mark runt befintliga byggnader motverkar intentionen att bevara området karaktär genom att man inte kan utveckla hus på dess befintliga platts utan påtvingar en flytt av dessa. Det blir ett hål där byggnaden stod och träd måste troligen avverkas för att ge platts åt det nya.

31.8 Prickad mark mot stränder bör bytas till korsad mark så att uthus och dyrliga byggnader kan uppföras utan att det skapas omständiga processer och diskussioner Det finns redan ett flertal sådana byggnader längs stränderna så en sådan bestämmelse skulle inte inskränka på områdets nuvarande karaktär.

31.9 Prickad mark mot Ådövägen bör tas bort och bytas ut mot minsta avstånd från gräns för garage 1m och 4,5m för bostadshus. Att ha så stor yta prickad mot vägen försvårar att placera byggnader på ett naturanpassat sätt.

31.10 Sophantering

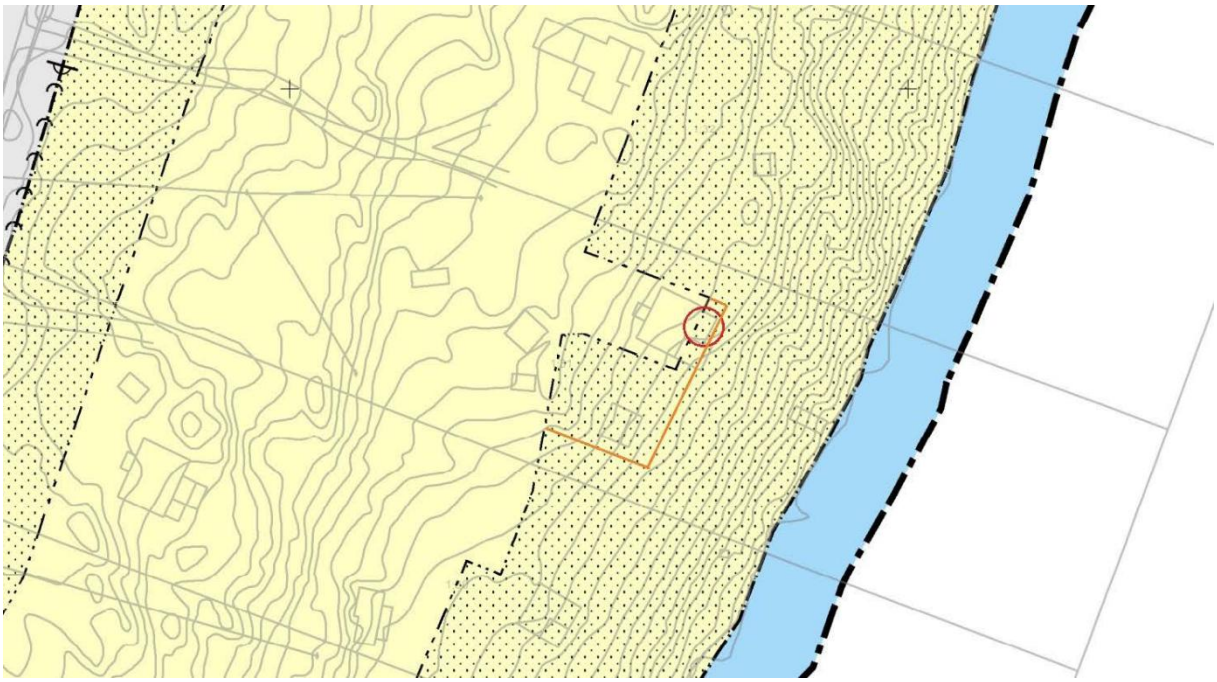
Sorteringskärlen är väldigt skrymmande och vi som delar infart till våra fastigheter får inte platts med dessa. Den nya entreprenören tömmer ej kärlen när dom står på platsen dom alltid stått på. Vi gjorde i ordning en ny yta att ställa kärlen på vid vägrenen men kommunen sa att man inte fick göra så. Man måste kunna ha en yta att ställa kärlen på som entreprenören tömmer kärlen på utan att man skall behöva kliva ur bilen varje gång man skall in och ut från fastigheten. Detta innebär att man måste stanna bilen mitt på

Ådövägen och kliva ur och flytta på kärlen, betänk oavsett väder och tid på dygnet. Trafikfarligt och livsfarligt. Detta måste få en lösning.

31.11 Plansprängning

Restriktioner mot sprängning gör att man då istället tvingas höja mark. Det är en regel som skapar fler problem än vad den löser.

31.12 Det nu liggande detaljplaneförslaget gör att jag inte kan stycka av min fastighet för att finansiera ett akut behov av upprustning som mina fastigheter behöver. Marken som jag vill stycka av har jag aldrig haft någon nytta av. Det är orimligt att inte kunna stycka av 1500m2 för det syftet. Min huvudbyggnad är i stort behov av upprustning. Den är dock mycket illa konstruerad vilket gör att omfattningen av en upprustning blir större än att riva och bygga ett nytt hus på samma platts. På plankartan har det gjorts en urjackning för huvudfastigheten i den prickade marken. En del av fastigheten är dock i det prickade området. Kan det bero på att man trodde att den delen var en uteplats? Området bör justeras så att hela fastigheten ryms på byggbart område. Parallellt med huvudfastigheten i förhållande till stranden står en mindre stuga som saknar toalett och dusch. För att man skall kunna bygga ut den byggnaden ca 6 kvadratmeter skulle det oprickade området utvidgas runt det huset också. På bifogad bild är del av hus som ligger på prickad mark inringad i rött. Orange linje visar nytt föreslaget oprickat område.



Kommentar

31.1 Samma svar som 17.1 .

31.2 Samma svar som 17.3

31.3 Samma Svar som 24.7

31.4 Kommunens arbete med detaljplanen syftar till att utreda och möjliggöra förbättringar för de boende i området. Om detaljplanen vinner laga kraft innebär det inte att fastighetsägare är tvingade att vidta några åtgärder. Detaljplanen skapar istället förutsättningar och

valmöjligheter – till exempel att stycka av sin fastighet eller bygga till – men det är helt upp till varje enskild fastighetsägare att avgöra om och när man vill utnyttja dessa möjligheter.

Det är viktigt att betona att någon tvångsstyckning inte förekommer, och inga kostnader uppstår för fastighetsägaren förrän denne själv väljer att påbörja en sådan process. Kommunen kommer att tydliggöra denna information i den fortsatta kommunikationen för att undvika missförstånd.

31.5 Samma svar som 24.5

31.6 Samma svar som 24.5. Bestämmelsen om våningsplan är borttagen

31.7 Samma svar som 15.8

31.8 Samma svar som 21.5

31.9 Samma svar som 15.8

31.10 Samma svar som 21.5

31.11 Noteras

31.12 Angående avstyckning se svar 24.7. Prickmarken runt byggnaderna mot vattnet finns för att bevara områdets skogslika karaktär både från vägen och vattnet. Se även svaret för 15.8 gällande prickmark. Gällande byggnaderna finns inga registrerade bygglovshandlingar hos bygglovsenheten.

32 Privatperson 17 inkom 2022-02-23

Vad är positivt i den nya detaljplanen?

32.1 Byggnadsytan 160 m2 i huvudbyggnad, 60 m2 i komplementbyggnad

Tillsammans med reglerna för Attefall innebär det att man totalt kan bygga 160+15 m2 i huvudbyggnaden, 25 m2 Attefallhus, 60 m2 komplementbyggnad och 15 m2 Friggebod, dvs. totalt 275 m2 vilket medger tillräcklig bostadsyta/byggnadsyta även för familjer. En större byggyta skulle medföra att husen blir dominerande och områdets karaktär går förlorad. Ytan 160 m2 är därför en lagom avvägning mellan behovet av bostadsyta och önskan att bibehålla boendemiljön.

32.2 Byggnaderna begränsas till ett plan

Många fastigheter på Ådöhalvön är högt belägna och området är väl synligt från både Brofjärden och Säbyholmsviken. Om husen skulle tillåtas vara i mer än ett plan skulle byggnaderna dominera synintrycket från sjösidan och även kunna innebära att boende förlorar utblick mot vattnet om nya byggnader uppförs som är högre än befintlig bebyggelse. Hus med ett plan passar bättre in i befintlig byggandskaraktär och är en lagom begränsning.

32.3 Strandskydd (ca 50 m prickad zon)

I dagsläget består den strandnära bebyggelsen mestadels av mindre bodar och båthus. Gestaltningen från sjösidan är viktig både för oss boende som vistas vid vattnet och för utomstående som färdas på sjön. Gränsen 50 m ger en rimlig balans mellan boendes behov av att bygga och bibehållande av strandmiljön.

32.4 Minsta avstyckningsbara tomtstorlek 3000 m2

Området präglas av relativt gles bebyggelse med natur/skog mellan husen vilket de flesta boende värdesätter högt och utgör en viktig anledning till att flertalet fastboende valt att

bosätta sig i området. Vidare är Ådö skog en transportled för djur som vill förflytta sig till/från Ådöhalvön. Det är därför betydelsefullt att området inte förtätas i för stor grad. En gräns för avstyckning på 3000 m2 innebär att förtätningen hålls på en rimlig nivå och området kan bibehålla sin naturkaraktär.

32.5 Vad behöver ändras i planen?

Byggnadernas utformning

I föreslagen detaljplan ska byggnaderna vara i ett plan utan källare men med 8 meter tillåten nockhöjd. Nockhöjden är häpnadsväckande hög för byggnader i ett plan. I dagsläget är byggnaderna nästan uteslutande i ett plan och enstaka hus sträcker sig upp till ens 6 meter nockhöjd. Som tidigare beskrivits är området högt beläget och väl synligt från sjön vilket innebär att landskapsbilden/siluetten skulle riskera att förändras av hustak om de tillåts sträcka sig upp till 8 m. Det är därför önskvärt att detaljplanen revideras att tillåta en maximal nockhöjd på 6 meter vilket torde vara fullt tillräckligt för byggnader i ett plan och 160 m2.

32.6 Prickad mark

I detaljplanen är marken som ej får förses med byggnad (prickad mark) väldigt omfattande och inkonsekvent. Längs Ådö skogsväg varierar t.ex. områdets bredd från 2.5 m upp till 11 m utan synbar anledning. För Ådö skogsväg 1 har man dessutom smalnat av området med hänsyn till en byggnad (gult hus i fig 1) medan man för Ådö skogsväg 3,5 & 7 inte tagit hänsyn till byggnader (röda hus i fig 1) som redan står inom det som avses bli prickat område. Ådö skogsväg är en enskild ägd/skött lokalgata med ytterst låg trafikintensitet (1-10 bilar per dag) och det saknas därför motiv till att det prickade området skall vara omfattande, speciellt som luftledningarna prickningen förmodligen avser är nedtagna sen 30 år tillbaka.

32.7 Vidare finns det på västra sidan av Ådövägen ett område (U1) ”Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar”. Idag är samtlig infrastruktur genom området redan markförlagd och ingen av ledningarna löper i avsett reservat (se fig 1). En konsekvens av området U1 är även att ingen av huvudbyggnaderna på Ådö skogsväg 1 & 5 (gröna i fig 1) kan byggas ut österut trots att dom befinner sig upp till 25 meter från Ådövägen. Ett prickat område som sträcker sig 15 m från befintligt läge av Ådövägen skulle vara betydligt lämpligare. Kommunen bör därför se över de prickade områdena och göra dem mera konsekventa och befogade. Bifogad karta till yttrandet som omnämns som fig 1. Kartan visar befintliga ledningar i en del av planområdet. Kartan visar hur vissa delar av de områden med U1 bestämmelsen inte används för markledningar. I dagsläget går ledningarna till största del under vägarna.

32.8 Vägrummens utbredning (grå i plankartan)

Enligt planen avser man att bredda vägrummet längs Ådövägen till ca 18 meter vilket ter sig onödigt väl tilltaget. Landsvägar har 6 m bredd, eventuell cykel/gångväg 3 m och diken/avsläntning 2 m på vardera sidan, d.v.s. totalt 6+3+2+2=ca 13 m. Vidare indikerar både det markerade vägrummet och den prickade marken runt vägen att kommunen har för avsikt att räta ut vägen i framtiden. Redan idag är hastigheterna genom Ådö skog för höga. Hastighetsgränsen är satt till 70 km/tim vilket inte harmoniserar med siktförhållandena och utfarterna längs vägen. En lämpligare referenshastighet för området är 40 eller 50 km/tim. Att i det läget räta ut vägen och inbjuda till högre hastighet går rakt emot Trafikverkets riktlinjer i ”TRV publikation 2022:003” där det står: ” Väg bör inte inbjuda till högre hastighet än vald referenshastighet” samt ”En jämn utformning anpassad till avsedd hastighet bör eftersträvas, bland annat genom en konsekvent och rytmisk linjeföring”. Detta talar för att man ska behålla vägens kurviga dragning.

32.9 Även Ådö skogsväg är enligt planen ca 10 m bred och uträtad vilket inte alls motsvarar trafikbehovet. I dagsläget är Ådö skogsväg breddad till ca 4 m och har som nämnts en mycket låg trafikintensitet. Även med avstyckningar skulle trafiken inte motivera drastisk breddning. I enkäten som kommunen skickade ut 2009 var dessutom 100% av de boende nöjda med befintliga vägar inom området. Kommunen behöver därför minska vägrummens bredd och anpassa dem till den befintliga vägars dragning.

32.10 Allmänningen 1:15

På plankartan har fastigheten 1:15 angetts som ”PARK” vilket används för kommunal och allmän ägd parkmark. Hela Ådö 1:15 (inklusive Myrholmen) är privatägd men med ett servitut för nyttjande av de fastigheter som inte har sjötomt. Marken ska därför betecknas som ”Kvartersmark” eller möjligen ”S” om avsikten är att den ska bli samfälld.

32.11 Avvikande styckningsarealer

Enligt planen skall eventuella avstyckningar minst vara 3000 m2 men i plankartan finns två undantag för 1:43 och 1:44 där minsta avstyckning sänkts till 2200 resp. 2400 m2. På frågemötet (16 feb) motiverades detta med att i tidigare plan hade ägaren till dessa möjlighet att stycka fler tomter och därför bör detta bibehållas. Om man inför en generell areabegränsning skall den enligt likhetsprincipen gälla för alla oavsett om det innebär en nackdel för någon jämfört med tidigare plan. Varje ny detaljplan innebär både för- och nackdelar på olika sätt och då ska kommunen inte ägna sig åt ”cherry-picking” för enskilda fastighetsägare utan se till att samma regler gäller för alla. Fastigheten 1:43 är dessutom mestadels våtmark (se utredning ”Ytavrinning”) och det skulle krävas omfattande ingrepp i naturen för att kunna upprätta fyra fastigheter. Kommunen måste därför korrigera så att även dessa fastigheter omfattas av kravet på att en avstyckning ska vara minst 3000 m2.

32.12 Marklov för trädfällning

I detaljplanen föreslås marklov för fällning av träd med en diameter överstigande 30 cm. Avsikten antas vara att behålla områdets naturkaraktär men konsekvensen riskerar att bli den rakt motsatta. Redan nu deklarerar fastighetsägare att dom kommer avverka alla träd över 30 cm innan planen vinner laga kraft och fortsättningsvis fälla träd som växer sig närmare 30 cm för att undvika kostnader vid enstaka fällningsbehov. De flesta boende i området uppskattar naturen och har under de ca 50-60 år som området funnits skött om skogen och bara gallrat vid behov. Att kommunen nu misstror fastighetsägarnas förmåga att förvalta träden genom att införa marklov är uppseendeväckande. Kommunen borde ge de boende fortsatt förtroende att sköta skogen på samma sätt som gjorts ansvarsfullt hittills och undvika risken för massavverkning genom att slopa regeln om marklov.

Kommentar

32.1 Noteras.

32.2 Huvudbyggnader i planområdet kommer att bli begränsade till en nockhöjd på 6,5m.

32.3 Noteras.

32.4 Samma svar som 24.7

32.5 Samma svar som 28.5

32.6 Samma svar som 15.8

32.7 Markbestämelsen (U1) utmed Ådövägens västra sida har tagits bort. Angående prickmark gäller samma svar som 15.8

32.8 I nuläget har kommunen inte för avsikt att bredda Ådövägen. Se även svaret för 10.8.

32.9 Ådö skogsväg är en enskild väg. Utrymmet för vägbredd är satt i gällande plan och är inte en ändring. Men ger utrymme för om breddning skulle behövas. Kommunen har inget förfogande att bredda vägen.

32.10 Rådande detaljplan avser fastigheten 1:15 som PARK ingen förändring av bestämmelsen har utförts. Samma svar som 24.10

32.11 Samma svar som 28.4

32.12 Samma svar som 17.1

33 Privatperson 18 inkom 2022-02-23

33.1 Som vi tidigare meddelat motsätter vi oss till införande av marklov.

33.2 Vi håller också med om att byggnad borde tillåtas att ha två våningar.

Kommentar

33.1 Samma svar som 17.1

33.2 Bestämmelsen om antalet våningar tas bort. Högsta nockhöjd för huvudbyggnaden blir 6,5m.

34 Privatperson 19 inkom 2022-02-23, komplettering 2022-04-26

Ådö 1:25

34.1 Detaljplaneförslag 7808Ä som har sänts ut för yttrande och synpunkter saknar god förankring hos oss fastighetsägare. Detaljplaneprogrammet som togs fram 2011 och godkändes av Kommunstyrelsen 18 april 2012 var redan begränsande i många avseenden och en gemensam skrivelse med våra synpunkter omfattande 29 av totalt 41 tomter, lämnades in till Kommunstyrelsen. I den skrivelsen redogjorde vi gemensamt för våra synpunkter rörande de föreslagna begränsningarna. 7808Ä gör avsteg från det redan begränsande planprogrammet, men tyvärr i fel riktning. Dessa ytterligare begränsningar som Ni föreslår kan lätt uppfattas som diskriminerande relativt till andra likartade områden i vår närhet. Att tillåta en normal utveckling av Ådöskog medför inte betydande risk för miljön. Området har förändrat karaktär genom åren, liksom många andra före-detta fritidshusområde.

34.2 7808Ä beskriver att 10-17 tomtavstyckningar kan göras med en föreslagen tomtareal om 3000 kvadratmeter. Jag kan inte se hur detta skall gå till. Vänligen observera att den minsta tomtstorlek i området är redan runt 1000 kvadratmeter. Ser man på intilliggande planområden som Sågbacken och Verkaviken så är tomterna mycket mindre, i vissa fall under 500 kvadratmeter. Kommunens egen undersökning visade att 70% av fastighetsägarna är intresserade av att stycka av sina fastigheter. Vår egen undersökning och ovan nämnda gemensamma skrivelse, visade samma resultat. I 7808Ä kan, i bästa fall, 10% av fastigheterna styckas.

34.3 Ni beskriver även att Ådövägen har mycket låg trafikmängd och adekvat kapacitet för avstyckningar och utökad bebyggelse samt att det behövs fler bofasta för att SLs turbussar (6 turer om dagen), skall utnyttjas bättre. Detta kan uppnås genom ansatsen att bygga ett samhälle, inte bygga enstaka småhus. Det råder bostadsbrist av samtliga storlekar i Upplands-Bro, varför det förefaller väldigt märkligt att just vårt område skall begränsas från den nödvändiga och efterlängtade utvecklingen.

34.4 Vi bör ha i åtanke att en detaljplan som 7808Ä kan leva 40-50 år eller mer och därmed begränsa generationer från att bygga och bo på ett redan bebyggt område. Ingen

jungfrulig mark tas i anspråk i Ådöskog samt att styckning och byggnation innebär god hushållning av mark och vatten. Att i detaljplanen tillåta styckning och normal bebyggelse innebär inte per automatik att alla fastigheter styckas av och bebyggs så fort det blir tillåtet och oron för överexploatering saknar realistisk grund. Det är ett frivilligt beslut varje enskild fastighetsägare kan ta ställning till vid varje tidpunkt, beroende på ambitionsnivå och behov. Det kan ta många årtionden, eftersom det är inte tal om att släppa in byggherrar för exploatering, som är fallet för många andra områden som kommunen har låtit utveckla.

Mina synpunkter på förslag till detaljplan Nr 7808Ä nedan.

34.5 Största byggnadsarea om 160 kvadratmeter i enplan är för liten.

34.6 Antal uppförda byggnader bör vara en huvudbyggnad och två komplementbyggnader.

34.7 Minsta tomtareal är för stor och bör vara 1425 kvadratmeter, kanhända något mindre om nödvändigt i vissa fall.

34.8 15% hårdgörande av tomtarealen är för lite och bör vara 20%. Ådöskog består till stor del av berg. Hårdgörandet i samband med byggnation har därför marginell inverkan på infiltration, som diskuterat under samrådet.

34.9 Punkter 34.5, 34.6, 34,7 och 34.8 ovan bör regleras på ett sätt i likhet med planen för Rättarboda.

34.10 Marklov skall inte behövas för fällning av träd. Detta kommer ledsamt nog att få motsatt effekt och vi kommer att förlora den skog som vi har idag. Skogsvård har skötts av fastighetsägarna genom åren och har fungerat utmärkt. Risken att införa marklov är för stor.

34.11 Prickmark upptar för stor del av tomt mot sjö och väg. Gräns mot sjö bör vara det idag minsta existerande avståndet, runt 20 meter, och bör bytas ut mot korsmark. Mot Ådövägen bör detta avstånd vara 5 meter, och bör bytas ut mot korsmark. Det är normalt och logiskt att kunna uppföra garage närmast vägen.

34.12 In- och utfart för Ådö 1:25 bör breddas något för att inkludera båda infarterna, som ligger intill varandra

34.13 Begränsning av nödvändig sprängning för att placera och uppföra byggnader är märklig restriktion med tanke på att hela området är bergigt. Framdragningen av VA-ledningar till området har redan inkluderat substantiell sprängning. Indragning av VA-ledningarna för att koppla in husen kräver även det sprängning. Så tanken att begränsa sprängning för uppförandet av byggnader är inte logisk.

34.14 Jag kompletterar mitt tidigare yttrande for detaljplan 7808Ä med följande:

I möten som vi har haft med tjänstemän och politiker under många år, senast maj 2019, så har den mest tilltalande lösningen för vårt område (Ådöskog), varit att en eller flera fastigheter upprättar egen detaljplan / frimärksplan. Skälet för denna lösning är att det finns många olika viljor och ägarprofiler. Det finns en del ägare som har haft sina fastigheter under årtionden och som ofta inte vill se några förändringar av sina fastigheter eller av området. Många är dessutom av uppfattningen att förändring innebär stora kostnader för de, vare sig de förändrar sina fastigheter eller inte. Den ekonomiska ”rädslan/r iske n” gör att dessa ägare eftersträvar så lite förändring som möjligt.

34.15 Anslutningen till kommunalt VA är en stor kostnad som många redan har svårt att hantera. Det finns även en betydande del fastighetsägare som ser att behovet för en utveckling av området är efterlängtad och att väntan har varit mycket lång.

34.16 Några har gått och väntat på att byggandet av normal villastandard och styckning skall tillåtas så att de äntligen skall kunna flytta till Ådöskog och bli bofasta i Upplands-Bro

Kommun. Man ser även att investeringen i kommunalt VA skall bära sig. Man ser att barnen skall kunna få kompisar i området och skall kunna få en barndom med goda minnen av naturskön uppväxt.

34.17 Många vill se att den investeringen man gjort i fastigheterna skall ha normal utveckling, inte att den skall utvecklas negativt. En del fastighetsägare, som vi själva, vill kunna dela fastigheten med familjemedlemmarna, kunna bosätta sig nära varandra och skapa starka band, som även tryggar framtiden för de äldre i familjen. Det är ingenting fel i att bo nära varandra och ha barn och barnbarn dela boendemiljö.

34.18 Vänligen ha i åtanken att vi har betalat ett högt pris för denna vision och tyvärr har politiker och tjänstemän inte fullföljt överenskommelser i diskussioner och möte. Vi har startat om varje gång nya personer har ersatt tidigare resurser och kunnande.

34.19 Att fastighetsägare som är ensamhushåll och/eller har familjefokus bakom sig skall förhindra andra att skapa ett normalt liv på den fastighet de äger i Upplands-Bro Kommun är mycket olyckligt, både från personligt och samhällsekonomiskt perspektiv, men även politiskt!

34.20 Jag ber Er därför att inte lägga en sådan extraordinärbegränsning på våra fastigheter. Vänligen tänk på att många som motsätter sig styckning och normal byggnation har redan mindre fastigheter och/eller redan har gjort de förändringar till befintlig plan som de eftersträvat.

34.21 Fastigheterna på östra sidan är stora och lämpar sig bättre för styckning och byggnation än fastigheter runt ådöskogsväg, vilket är passande med tanke på de olika viljorna som rått under de 20 år som ärendet har pågått.

34.22 Förslag 1:

I plan 7808Ä, ge östra sidan av Ådöskog möjligheten att stycka av mindre tomter och bygga större fastigheter än andra delar av området eftersom fastigheterna med den mer sluttande topografin lämpar sig bättre för detta än, t.ex. fastigheterna rund Ådöskogsväg. Fastighetsägarna till de östra tomterna har till stor del velat detta sedan länge.

34.23 Förslag 2: Pausa 7808Ä och låt de fastigheter som vill, upprätta frimärksplaner, som diskuterats och överenskommits med politiker och tjänstemän. Detta ger alla fastighetsägare vad de efterfrågar och både kommunen och fastighetsägarna kan åter känna respekt för varandra efter år av samarbete.

Kommentar

34.1 Begränsningar gällande våningar och trädfällning har tagits bort.

34.2 Största fastighetsarea är ändrad till 2500 kvm och samma svar som 24.7

34.3 Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra en viss utveckling inom området genom att ge befintliga fastigheter utökade byggrätter och därmed även skapa förutsättningar för avstyckning. Planen syftar inte till att skapa ett större nytt bostadsområde eller samhällsbildning, utan bygger vidare på områdets befintliga karaktär av småhusbebyggelse.

Kommunen delar uppfattningen om att fler permanentboende kan stärka kollektivtrafikens användning och underlag, men utvecklingen behöver ske i balans med områdets befintliga struktur, tillgänglig infrastruktur och kommunens översiktliga planering. Den föreslagna planen bedöms utgöra ett rimligt steg i denna riktning.

34.4 Noteras

34.5 Samma svar som 24.5

34.6 Samma svar som 24.5

34.7 Samma svar som 17.3

34.8 Kommunen har genomfört en dagvattenutredning och därefter uppdaterat den med hänsyn till synpunkter från Länsstyrelsen. Denna uppdaterade utredning ligger till grund för bestämmelsen om 15 % hårdgörande yta, som bedöms vara nödvändig för att hantera dagvatten på ett hållbart sätt och minimera påverkan på den omgivande miljön.

34.9 Noteras, varje plan har dock sina egna förutsättningar och utmaningar vilket gör att varje fråga kan hanteras på exakt samma sätt.

34.10 Samma svar som 17.1

34.11 Samma svar som 15.8

34.12 Samma svar som 30.5

34.13 Det handlar inte om ett generellt förbud mot all sprängning, utan om att betona varsamhet i utformningen av bebyggelsen. Bedömningen är att byggnation bör kunna anpassas till rådande topografi utan att det krävs omfattande sprängningar. Denna avvägning kan komma att förtydligas ytterligare i planbeskrivningen.

34.14 Samma svar som 21.1

34.15 Noteras.

34.16 Noteras

34.17 Noteras

34.18 Noteras

34.19 Noteras

34.20 Samma svar 34.2 och 17.3

34.21 Noteras

34.22 Samma svar som 24.5

34.23 Samma svar som 24.5

35 Privatperson 20 inkom 2022-02-23

35.1 Varför begränsa 160 kvM2 byggnadsyta när det redan finns hus 300+kvm2 ? Redan på 70-talet fick man bygga 187kmv med statliga lån i alla kommuner!

När våra barn kommer hit med sina familjer måste dom/vi bo i husvagn eller tält, alla kan inte få plats. Det måste finnas plats för alla. Tidigare kunde vi hyra stuga på Björknäs Camping, borta nu.

35.2 Många hus har även källare. Topografin är till fördel, det är urberg här. Bygg källare om det behövs eller souterräng. Översvämning är inte aktuellt inom 100+ år. Vi har 20m+ i höjd till Mälaren.

35.3 Sylta, Smidö, Rättarboda etc har byggrätter mellan 20-25 % av tomtarealen. Vi vill inte att det behövs så generösa byggrätter i Ådö skog. Ett förslag som vi framförde redan tidigare är att sätta byggnadsytan i relation till tomtytan. 10-15% är väl rimligt? 12,5%??

35.4 Prickmarken på östra sidan av ådövägen måste ses över, linjaldraget sen 1933 . Följ strandlinjen istf linjal!

35.5 Det finns flera byggnader inom prickmarken. Även mot ådövägen 6-10 m räcker.

35.6 Vi måste ha en ny infart mot ådövägen nära 1.29. Vår ut/ infart in Ådövägen, med 70 km/h ++(dvs 90 på sommaren), soptunnor 1,25m höga, mot Ådövägen 2-2,5 m in på tomten. Utfart med fri sikt behövs. Hastigheten på Ådövägen bör vara 50 km/h året runt.

35.7 Trädfällning måste vi få sköta själv, kungsfåglarna har kommit tillbaka efter några hårda kalla vintrar. Havsörnarna och korparna trivs här. Gamla granar och björkar är farliga när det blåser. Vi vet!

35.8 En fråga till Politiken

Har vi som är bofasta sedan många år, mantalskrivna i UB kommun och som betalar kommunalskatt, ingen tyngd för våra åsikter.? Tex Inom en NV Skåne kommun hade inga fastigheter vattenmätare, det var fast VA avgift för alla fastigheter. Inom Ådö skog finns fastigheter som fritids/sommarboende/fastboende. En del ägare är mantalskrivna i andra kommuner där man har lägre kommunalskatt än UB kommun.

Kommentar

35.1 Samma svar som 34.8

35.2 Samma svar som 24.5

35.3 Samma svar som 34.8

35.4 Samma svar som 15.8

35.5 Samma svar som 15.8

35.6 Samma svar som 30.5

35.7 Samma svar som 17.1

35.8 Noteras

36 Privatperson 21 inkom 2022-02-23

36.1 30 maj 2018 gav KS uppdraget att utreda möjligheten att ge utökad byggrätt samt möjlighet till avstyckning i Ådö Skog, ingenting stod om marklov.

I förslaget har byggrätten utökats till 160 kvm vilket fortfarande är litet för ett envåningshus. Rätten att avstycka har tillkommit men med mycket hårda restriktioner då minsta fastighetsstorlek är 3000 kvm på huvuddelen av området och utfartrestriktioner försvårar styckning.

Marklov har åter tillkommit trots att den styrande kvartetten S, MP, KD och C insåg nackdelarna med regeln vid ett välbesökt möte med fastighetsägarna 9 maj 2016. Beslut togs därefter att avbryta hela detaljplanearbetet.

I planbeskrivningen står på sidan 8 att ”främst risk för ökad trädfällning” och ”Dessa nämnda effekter kan inte ses som en betydande miljöpåverkan då de är förhållandevis ringa och inte förhindras i nuvarande detaljplan.”

Ådö Skog har under de senaste 100 åren sköts utan marklov och består idag till stor del av skog. Vid införande av marklov begränsas fastighetsägarnas rätt att sköta sina träd på ett ansvarsfullt sätt. Då fällningslov krävs innebär det att skadade träd kommer att stå kvar i väntan på tillstånd och riskerar att förorsaka skador på människor och byggnader med ägarna som ansvarig för skadorna. Kostnaden för marklov kan även det innebära att träd som borde tas ner blir kvar. Det kommer att bli svårt att bygga eller göra markarbeten då trädens rötter täcker en stor del eller kanske hela fastigheten. Då jordlagret är tunt innebär det att rötterna bli ytliga och istället får stor utbredning.

Den största nackdelen är att ingen fastighetsägare vill ha träd som omfattas av marklovet och därför kommer alla eller nästa alla träd med en diameter nära eller över 30 cm fällas före marklovets ikraftträdande. Inga nya tillåts sedan bli 30 cm. Många träd är idag mellan 30 och 40 cm och uppskattningsvis kommer 75 % av alla träd att fällas. Kvar blir en gles skog med träd mindre än 30 cm som kommer att vara känslig för hårda vindar.

36.2 I planbeskrivningen står på sidan 16 att ”karaktäristiskt är annars att bebyggelsen inte syns” vilket inte längre kommer att gälla för den glesa skogen.

36.3 Vi anser att:

- Tillåten byggarea bör utökas och 2 våningar tillåtas

36.4 Vi anser att:

-Minsta tillåtna fastighetsstorlek bör vara lägre än 3000 kvm, ner mot 2000 kvm

36.5 Vi anser att:

- Utfarters placering bör inte låsas i en detaljplan utan lösas från fall till fall.

Kommentar

36.1 Samma svar som 17.1

36.2 Samma svar som 34.8 och

36.3 Samma svar som 28.4

36.4 Bestämmelsen har ändrats till 2500 kvm

36.5 Samma svar som 30.5

37 Privatperson 22 inkom 2022-02-23

37.1 Vi är positiva till att kommunen endast föreslår en ändring av befintlig detaljplan 7808Ä, med tanke på befintliga strandskyddsregler för området.

Vi är positiva till att byggnadsarea ökas till 160 kvm för huvudbyggnad, samt komplement byggnad på 60 kvm.

Vi är positiva till att minsta tomtstorlek på 3000 kvm eftersom det befrämjar att områdes karaktär bevaras. Det bör gälla lika för alla fastigheter.

Kommunens enkät till fastighetsägare år 2009

Fastighetsägare har vid flera tillfällen framfört att enkätens syfte var otydligt. Svaren blir därför tvetydiga, och utgör därför inte ett korrekt underlag att bygga vidare på. -Vi anser att enkät-svaren från fastighetsägare inte längre kan användas som grund för detaljplanearbete år 2022, eftersom många förutsättningar har förändrats under 13 år.

37.2 Vägens bredd

Ådövägen slingrar sig genom Ådöskog och är idag cirka 6 meter bred. Vägverket har under senaste 13 åren genomfört ett flertal kompletteringar av asfaltslagret, och vid varje tillfälle utökat vägbanans bredd ca 20 cm in på vår tomt, Ådö 1:22. Idag ligger vår gränsmarkering ca 1.6 meter in i vägbanan, från asfaltkant. Vi har framfört protester till Vägverket, numera Trafikverket, när det inträffade, utan rättelse från dem. Lantmäteriet har stadfäst denna gränsmarkering år 2021.

37.3 I nuvarande förslag anges vägens bredd på karta till cirka 25 meters bredd invid vår tomt Ådö 1:22, samt ca 20 meter utmed huvuddelen av Ådövägen genom Ådöskog. Därtill

föreslås en tydlig uträtning av sträckningen. - Vi emotsätter oss att förslaget möjliggör en kraftig breddning av Ådövägen genom Ådöskog, då det både förändrar områdets lantliga och natursköna karaktär, samt kraf tigt påverkar trafikens hastighet då en bred och rak väg möjliggör och uppmuntrar förare att öka hastigheten.

37.4 Det är redan nu problem med fortkörning på Ådövägen. Beakta att det finns en utfart per fastighet, direkt till Ådövägen. Hastighetsgränsen bör sänkas till 40 km/tim genom hela Ådöskog. - Vi emotsätter oss sådan kraftig breddning av Ådövägen, då följden blir att vägen ytterligare inkräktar med flera meter in på vår fastighet.

37.5 Bebyggelse i ”Kärret”, Ådö 1:43, belägen mellan Ådöskogsväg och Ådövägen

Detaljplaneförslaget anger att Ådö 1:43 ska ges styckningsrätt med min yta på 2200 kvm, vilket möjliggör 4 fastigheter. Ytavrinnings-utredningen för området daterad 2021-10-07 har konstaterat att Ådö 1:43 saknar avrinning, dvs vattnet blir stående till en viss nivå, därav namnet ”kärret” i folkmun. Det finns gammal dränering via ett vägdike som leder till en vägtrumma vid Ådö 1:22 och 1:23 tomtgräns. Dessutom, rinner allt vatten från fastigheter belägna utmed Ådövägen, från kärret fram till Hällmarksstigen, och samlas i det diket med avrinning genom vägtrumma under Ådövägen mellan Ådö 1:22 och 1:21. Allt detta vatten samlas, efter en viss infiltrering, på tomten 1:22, som saknar avrinning till sjön. I ytvattenrapporten har man konstaterat att 1:22 har ytor benämnda som ”vatten”. Översvämningsproblem är återkommande vid kraftig nederbörd och under våren. Därför är det olämpligt att bygga bostäder i ”kärret”, då det ökar ytorna som hårdgörs och därmed ökar volymen av ytvatten som rinner ner till Ådö 1:22 lägsta punkt. -Vi emotsätter oss att Kärret kvarstår som fastighetsmark i ny detaljplan, med möjlighet till 4 avstyckade tomter, med stöd av det ytavrinnings-rapporten föreskriver på sidan 12: ”Vid exploatering av denna plats, måste avrinningsvägar säkras i nnan exploatering sker.” samt sidan 11: ”Vid nyexploatering är det viktigt att säkerställa avrinningsvägar för vatten och att det ökade hårdgjorda ytorna inte innebär att nedströms liggande fastigheter och byggnader får problem pga av ökade vattenflöden.”

”Kärret” fungerar idag som en slags reservoar vid kraftigt regn så att vattenflödet blir spritt över tiden, ner över lägre belägna fastigheter, därför är det olämpligt att hårdgöra denna yta.

37.6 Prickad mark invid Ådövägen

Befintlig detaljplan anger breda stråk av prickad mark utmed Ådövägen. Detaljplaneförslaget har inte förändrat bredden på prickad mark i förhållande till gällande detaljplan. -Vi föreslår att kommunen istället använder ”bestämmelse om korsmark” för att reglera att endast komplementbyggnader, såsom förråd och garage, får placeras inom området 20 meter närmast Ådövägen. Korsmark reglerar enbart komplementbyggnader och innebär inte förbud mot andra typer av byggnadsverk, exempelvis parkeringsplatser och ytor för soptunnor, vilket redan finns och behovet har vuxit i och med kommunens införande av miljö-sopsortering med 2 stycken 4-fackskärl per fastighet som ska placeras max tre meter från tomtgräns.

37.7 Utfartsförbud

Vi föreslår att detta förbud stryks från 7808Ä. Varje fastighetsägare ska ha rätt att ändra utfartens placering utmed egen tomtgräns med hänsyn till sikt och topologi, samt eventuell framtida avstyckning. Detta i enlighet med detaljplanens syfte att revidera bestämmelserna om avstyckningar.

37.8 Förbud mot Källare

Ådöskog är bergrikt med kraftigt kuperad terräng. Att inte utnyttja topologin för att ”bädda in huskroppar” genom att arkitekturellt nyttja suterrängvåning alternativt källare

är ett missutnyttjande av de möjligheter som naturen ger. Många äldre byggnader har redan källare. -Vi föreslår att detta förbud tas bort ur 7808Ä, gällande från 1982.

37.9 emotser en konstruktiv dialog mellan kommunens tjänstemän och fastighetsägare i Ådöskog.

Kommentar

37.1 Noteras

37.2 Se svar 2.1

37.3 Samma svar som 10.8

37.4 Samma svar som 10.8. Detaljplanen reglerarar inte hastigheter.

37.5 Samma svar som 1.7

37.6 Samma svar som 15.8 och 24.5

37.7 Samma svar som 30.5

37.8 Källare är inte tillåtet i gällande plan. För att tillåta källare i planen skulle det behöva göra geotekniska undersökningar med borrningar samt hydrologisk undersökning med undersökning av grundvattennivåer. Eftersom byggrätten redan föreslås bli så pass stor så har kommunen bedömt att det inte är aktuellt att utreda källare i planarbetet. Det är möjligt att uppföra suterräng, så länge den inte räknas som en källare.

37.9 Noteras

38 Privatperson 23 inkom 2022-02-23

Inledningsvis vill jag framföra det positiva i att revidering av befintlig detaljplan görs och att i förslaget tidigare beslutade framtida rätt till fastighetsdelningar respekteras.

Däremot är den långtgående reglering och begränsning av byggnationer på fastigheterna som görs i planen starkt negativa. Förutom att det inte går i linje med översiktsplanen om att skapa bättre möjligheter för fastboende, är det svårt att se vilka fördelar för kommunen som uppnås med detta.

38.1 Synpunkter:

Framtida fastighetsdelningar

Några fastigheterna har sedan många år rätt att styckas upp i fler fastigheter. Denna rätt tycks respekteras i förslaget vilket både är rimligt och en förutsättning för att förslaget ska respekteras.

38.2 Fastigheternas storlek generellt

Förslaget stipulerar en generell fastighetsstorlek om 3000 m2 vilket med tanke på områdets beskaffenhet, i form av att fastigheterna till stor del är både kuperade och skogsbeklädda, måste anses väl tilltaget. I syfte att öka flexibiliteten vid nya fastighetsbildningar bör det vara mer rimligt med en minsta storlek om 2000-2400 m2, vilket bör gynna enskilda fastighetsägare men framför allt området som helhet.

38.3 Begränsning av byggnaders utformning

De detaljerade begränsningarna i byggnaders utformning är svårt att förstå syftet med. Med tanke på att förslaget i enlighet med översiktsplanen ska skapa bättre förutsättningar

för fastboende är begränsningen om 160 m2 byggnadsarea uppenbart för liten, en byggnadsarea om 200 m2 är betydligt mer rimlig. Inom ramen för 8 meters nockhöjd skulle en betydligt mer varierad byggnadsutformning kunna uppnås, innebärande större möjligheter till planlösningar för varierande behov och önskemål. Såväl 2-planshus som källare bör därför tillåtas.

38.4 Marklov

Förslaget om marklov för fällning om träd med stamdiameter större än 30 cm motverkar självklart sitt eget syfte och bör helt strykas från förslaget. Därutöver måste det betraktas som klåfingrighet i myndighetsutövning med denna typ av inskränkande för fastighetsägarna.

38.5 Utfartsförbud

Det partiella utfartförbudet mot Ådövägen är bättre att reglera i samband med framtida fastighetsdelningar, varför detta bör stipuleras i planen.

38.6 Ådövägen

Den befintliga utformningen av Ådövägen i form av dragning och bredd bör absolut inte ändras av följande skäl:

38.7 Vägen är en viktig del i områdets karaktär.

38.8 En upprätning och breddning av vägen kommer utan tvivel att innebära en högre medelhastighet på passerande fordon, vilket leder till såväl minskad trafiksäkerhet som sämre boendemiljö.

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

Kommentar

38.1 Noteras

38.2 Samma svar som 17.3

38.3 Samma svar som 34.8, för byggnadsarea och höjd se även svaren för 24.4,24.5 och angående källare se svar för 37.8

38.4 Samma svar som 17.1

38.5 Samma svar som 30.5

38.6 Samma svar som 10.8

39 Privatperson 24 inkom 2022-02-25

39.1 Detaljplansförslaget baseras på svar från en otydligt formulerad enkät från 2009:

Kommunens förslag baseras på tolkningar av tvetydiga svar som inkommit från fastighetsägare som 2009 försökte svara på den otydligt formulerade enkäten som kommunen då skickade ut. Varför har inte någon ny förtydligad behovs- eller intresseanalys gjorts efter det som bättre tar hänsyn till fastighetsägarnas faktiska behov och önskemål? Det som framförallt önskades då var större byggrätt, inte breddning av vägutrymmen, parker, marklov etc som ligger med i förslaget. Individuella frimärksplaner har diskuterats och utlovades 2017 men har inte infriats och nämns inte i förslaget.

En ny behovs- och intresseanalys bör göras för att få en rättvisande bild av dagens fastighetsägares behov och önskemål.

39.2 Byggnadsarea:

Tillåt terrängsanpassade byggregler för att kunna utnyttja topografin för att kunna bygga t ex sutterängvåning. Total nockhöjd bostadshus 8 m, nockhöjd komplementbyggnad 6 m.

39.3 Avstyckning:

3000 m2 för minsta avstyckning ska gälla för alla fastigheter och ska inte variera mellan fastigheter såsom det gör i förslaget.

3000 m2 medger avstyckning för ett färre antal fastigheter och påverkar påsåvis inte nämnvärt områdets glesbebyggda karaktär där många bostadsbyggnader idag inte syns från Ådövägen för alla träd som bäddar in området.

39.4 Utfarter:

Utfartrestriktioner försvårar vid ev avstyckning samt att utfarters placering inte bör låsas utan lösas vid behov utmed egen tomtgräns med hänsyn till sikt och topologi.

39.5 Prickad mark:

Förslag att ändra till Korsmark stället för prickad mark för att begränsa placering av komplementsbyggnader men möjliggöra ytor för soptunnor och parkeringsplatser i anslutning till Ådövägen.

39.6 Vägyta:

Behåll Ådövägen som den smala, kurviga landsortsväg den är idag. Vägens nuvarande framdragning, bredd och karaktär dämpar hastigheterna på ett naturligt sätt och ger säkrare utfarter från fastigheterna längs vägen. Att begränsa hastigheterna med vägskyltar till max 50 skulle ytterligare säkerställa säkerheten för de som promenerar, cyklar och rör sig längs Ådövägen. En breddning och uträtning av Ådövägen skulle inkräkta på fastighetsarealer längs Ådövägen, öka hastigheterna och förstöra den natursköna och värdefulla naturen. Utfarter skulle blir farligare samt vägen osäkrare för de som promenerar och cyklar. Olyckor med de större djur såsom älg, rådjur, vildsvin, grävling mm som rör sig på Ådöhalvö-området skulle troligtvis öka då hastigheterna ökar och det skulle påverka bestånden negativt samt att försäkringsärenden och kostnader för person- och sakskador skulle öka.

39.7 1:43:

Låt fastighet 1:43 förbli orörd utan bygglov/hårdgörande av ytan så att området kan fortsätta att fungera som det ”kärr” det är idag och dels ta hand om överskottsvatten vid skyfall, vårflod etc som marken gör idag samt att det gynnar växt- och djurarter. Detta naturliga kärr/småvatten minskar idag översvämning/oangelägenheter markant för fastigheter på andra sidan Ådövägen dit avrinning sker. Vid bebyggelse och hårdgöring av 1:43 skulle flödena högst troligt öka dramatiskt och behöva ledas bort för att inte skapa stora problem för andra fastigheter. Ett hårdgörande av ytan och omledningsarbete skulle kosta inte bara pengar utan också i markarealer och naturvärden. Kärret bidrar dessutom till att skapa en variation i landskapet, vilket gynnar såväl växt - som djurarter. Skogsstyrelsen säger bl.a att: Kärr/småvatten är en hänsynskrävande biotop och bör lämnas orörda och får inte skadas.

39.8 Marklovet:

Slopa marklovet för trädfällning (igen). Det slopades redan den 9 maj 2016 vid ett möte mellan fastighetsägarna samt de då styrande partierna som insåg nackdelarna med regeln.

39.9 1:15

Benämn 1:15 ”Kvartersmark” istället för ”Park” som är missvisande då fastigheten är privat och inte är en kommunal och allmän ägd parkmark.

39.10 Många fastighetsägare i Ådö skog och Lugnet längs Ådövägen har sökt sig hit just på grund av att man värdesätter läget, områdets glesbebyggda karaktär, naturen och lugnet. Idag finns det fastigheter i området som fortfarande nyttjas som rent sommarboende och andra fastigheter är ombyggda till permanentbostäder. Behov av större byggyta finns för att kunna ordna ett mer funktionellt boende - men det gäller inte alla och man önskar inte att området förvandlas, förtätas eller byggs ut eller byggs om nämnvärt.

39.11 Skogs- och naturkänslan, luftigheten och ostördheten mellan fastigheter upplevs som positivt och viktigt av boende. Miljön gynnar även djur och natur i området. Vid förtätning, uträtning av väg, marklov mfl åtgärder som kommunen har med i sitt detaljplansförslag för Ådö skog så kommer områdets karaktär, värdefull natur samt människo- och djurliv påverkas negativt.

Kommentar

39.1 Planändringen ger möjlighet till större byggrätter vilket har efterfrågats. Vägens bredd är densamma som i gällande plan, även parkmarken finns redan utmarkerad i gällande plan. Kommunen har tagit till sig av de yttranden som har kommit in under samrådet och reviderat förslaget till ny detaljplan. Med revideringen har bestämmelser gjorts om eller tagits bort. Exempelvis frågan gällande marklov, vilken är borttagen efter samrådet.

39.2 Detaljplanen styr inte specifikt över suterrängvåningar, detaljplanen sätter bestämmelserna för hur det som tillåts byggas på platsen ska se ut. De föreslagna planändringarna tillåter uppförandet av suterrängvåning beroende på utformningen och platsen som huset ska stå på. Bygglovsmyndigheten kan ta hänsyn till terrängförhållanden vid bedömning av bygglovsansökningar. Nockhöjderna för bostadshus och komplementbyggnader anges i detaljplanen för att säkerställa en enhetlig byggnation och bevara områdets karaktär.

39.3 Samma svar som 28.4

39.4 Samma svar som 30.5

39.5 Samma svar som 15.8 och 24.5

39.6 Samma svar som 10.8

39.7 Samma svar som 1.7

39.8 Samma svar som 17.1

39.9 Samma svar som 24.10

39.10 Samma svar som 24.5

39.11 Samma svar som 24.5

Privatpersoner och övriga

40 Privatperson 25 inkom 2022-02-20

40.1 Behovs- och intresseanalys har ej genomförts, det här förslaget baseras fortfarande på felaktiga tolkningar från kommunens sida efter en bedrövlig enkät utskickad 2009

Det antyddes på samrådsmötet den 16 februari 2022 att nya planförslaget togs fram under tidspress - om detta är en bidragande orsak till utebliven dialog med fastighetsägare måste arbetet göras om då en plan kommer att gälla många år och det är av stor vikt att det blir bra för alla berörda - mer tid behövs för detta i så fall

Löftet som kommun gav 2016 om individuella frimärksplaner har inte infriats, därför bör en ny plan vara mycket flexibel utformad då förutsättningarna och önskad användning av

tomterna variera mycket i området - alla vill inte bo permanent/bygga större eller stycka av

40.2 Det som framförallt önskades av berörda fastighetsägare var större byggrätt - en höjning till 160 kvm bostadshus plus 60 komplement tillgodoser inte detta önskemål till fullo. För ett kvalitativt permanentboende på en stor naturtomt kan mer generösa byggnadsytor tillåtas utan att det ha en negativ påverkan på området

40.3 Tillåt bebyggelse på 10% av tomten med en max på 300 kvm byggnadsarea

40.4 Byggnadsarea bör tillåta en flexibel disponering mellan bostadshus och komplementbyggnader

40.5 Tillåt terränganpassade byggregler, beroende på markförhållande kan souterräng vara mycket lämpligt i det här området dock med en max nockhöjd på 8 meter för huvudbyggnad, 6 meter för komplementbyggnad

40.6 Den delen som är bestämd för användning Gata/Väg ska reduceras till nuvarande bredd av Ådövägen för att säkerställa att Ådövägen förblir en smal, kurvig väg - detta är av stor vikt ur ett säkerhetsperspektiv (smal väg håller hastighet nere) men även för att bibehålla den lummiga karaktären. Med nuvarande angiven bredd finns risk att Ådövägen både breddas och rätas ut, det får inte ske

40.7 Det framkom även på samrådsmötet att det finns oklarheter kvar gällande utredning av fastighetsgränser framförallt kring Ådövägen - om så är fallet bör detta redas ut genast och reviderade underlag skickas ut - vilket i sin tur även måste ha som följd att samrådstiden förlängs och ett nytt samrådsmöte hålls

40.8 Fastighetsstorlek om minst 3000 kvm ska gälla för hela planområdet, inga undantag (finns t ex en mindre del mitt i planområdet utmärkt med 2200 kvm). 3000 kvm för samtliga nya fastigheter

40.9 Marklovet / bestämmelserna kring större träd ska helt slopas - så som det slopades i förra förslaget efter synpunkter av fastighetsägare

Kommentar

40.1 Samma svar som 13.4

40.2 Samma svar som 24.5

40.3 Samma svar som 24.5

40.4 Samma svar som 24.5

40.5 Samma svar som 39.1

40.6 Samma svar som 10.8

40.7 Se svar 2.1

40.8 Samma som 28.4

40.9 Samma som 17.1

Resultat av samrådet

Ändringar i planförslaget

Följande revideringar har gjorts i detaljplaneförslaget efter samrådet:

- Minsta fastighetsstorlek d1
- Takvinkel bestämmelser
- Tagit bort bestämmelse för trädfällning
- Nockhöjden minskats från 8 m till 6,5m för huvudbyggnad
- Nockhöjden minskats från 6 m till 4,5m för komplementbyggnad
- Tagit bort vånings bestämmelse
- Ändrade prickmark för en fastighet och utmed Ådövägen
- Nytt u område
- Ny bestämmelse i plankartan om dagvatten hantering
- Tagit bort befintlig u området längs med ådövägen

Utöver ovan nämnda revideringar har mindre redaktionella ändringar tillkommit.

Underlagsmaterial

- Kopior av inkomna synpunkter under samrådet.

Materialet går att beställa från kommunen.

Upprättad 2025-07-17 av

Plan- och markenheten

Jessica Hanna	Elias Elias	Viggo Hansen
Enhetschef	Planarkitekt	Planarkitekt