

Förslaget är antaget  
av kommunfullmäktige  
1981-04-27 § 61  
betygar



Kurt Johansson  
Kanslichef

Förslag till  
byggnadsplan för del av  
Ådö, Bro  
Upplands-Bro kommun  
Stockholms län

### BESKRIVNING

#### HANDBLINGAR

Förslaget består av två kartor i skala 1:1000 ritade på grundkarta i samma skala, bestämmelser, denna beskrivning och fastighetsförteckning.

#### PLANDATA

##### Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Låssa sockens södra del söder om Björknäsbadet och utgör den gamla avstyckningen betecknad Ådö 1:15.

##### Areal

Områdets area utgör drygt 25 ha.

#### PLANERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR

##### Befintliga planer

##### Översiktsplaner

I markdispositionsplanen upptages området för fritidshostadsändamål.

##### Detaljplaner

För området gäller två stycken avstyckningsplaner fastställda av Länsstyrelsen i Uppsala. Nybyggnadsförbud jämlikt BL 168 § gäller för området.

##### Befintliga förhållanden

##### Terräng

Området utgöres av ett skogsklätt bergparti vars högsta delar ligger högre än + 30. Det är samtidigt ett näs mellan Säbyholmsviken och Kvistabergsviken.

##### Jordbruksmark

Inom planområdet saknas mark användbar till jordbruk. Stora delar av terrängen lutar starkt mot vattnet. Större delen av terrängen har stort skönhetsvärde.

##### Geotekniska förhållanden

Området består av berg med partier av morän. Mindre delar utgör svackor med vattenhalt.

##### Fornlämning

Inom området saknas kända fornlämningar.

- Bebyggelse** Stora delar av området är bebyggt med fritidshus och uthus till större delen tillkomna före år 1970. Enstaka byggnader är uppförda innan avstyckningsplanerna fastställdes.
- Fastighetsbildningen inom den östra delen är förhållandevis jämn vad avser storleken medan den är mycket ojämn inom den västra delen.
- Vissa fastigheter, företrädesvis belägna väster om och intill väg 903 är obebbyggda.
- En del av bebyggelsen har okontrollerat tillkommit mycket nära branter och strandområden. Större delen av bebyggelsen är av god eller mycket god kvalitet.
- Väg** Området nås via väg 903 som går genom området. Den är asfalterad men med små horisontal- och vertikalkurvor. Vägen bör klassas som sekundärled.
- Ledningar** Vatten- och avloppsnät saknas och infiltration kan ske i morän. En el-ledning med 6 000 volt går genom området i form av luftkabel öster om väg 903. Utbyggnad till 20 000 volt är tänkbar. Elförbrukningen inom ett fritidsområde är mycket ojämn.
- Markägförhållanden** Hela området är enskilt ägt. Att observera är att resterande delar av stamfastigheten Ådö 1:15, som utgöres dels av en öster om näset och dels mark inom västra delen av området, i vilka de enskilda avstyckningarna som saknar strandrätt har nyttjanderätt. De tjänar alltså som en sorts parkmark trots att de är i enskild ägo. De nås dels från en inre väg och dels från en nedfart som medelst servitut belastar fastigheten Ådö 1:20.
- PLANFÖRSLAG** I huvuddrag utgör förslaget 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 1 500 kvadratmeter.
- Bebyggelseområde**
- Bostäder** ~~De byggnadsrättemaximerande bestämmelser som föreslås är samma som för Smidö eller 80 kvadratmeter för huvudbyggnad och 40 kvadratmeter för uthus.~~
- Byggnadsnämnden bör kunna medge smärre byggnader vid stranden för båt, fiskeredskap och förråd eller bastu eftersom fastigheterna har strand- och fiskerättigheter.
- De högsta bergpartierna, som tidigare icke exploaterats, de branta hållmarkerna mot västra stranden, ett cirka 40 meter brett område utefter östra stranden har undantagits från vidare bebyggelse. Befintliga huvudbyggnader "nedanför" linjen har dock så markerats att de kommer inom mark med byggnadsrätt. Utefter det nya vägområdet har mark undantagits från bebyggelse på de djupa tomterna cirka 20 meter och på de grunda cirka 15 meter.
- Befintlig elkabels skyddsområde är markerat till 12 meter räknat till fasadliv, varvid takfot icke får inkräkta mer än 1 meter. Om kabeln flyttas kan byggnad givetvis disponeras inom det då obehövliga skyddsområdet för elkabel.

Småbåtshamn  
Friluftsbad

De fastigheter, som har strandrätt, borde ha fullt tillräcklig mark för bad och båt för eget behov. De fastigheter, som saknar strand, har nyttjanderätt i Ådö 1:15. För dessa har området för småbåtar och bad avsatts möjliggörande en åtskillnad av dessa.

Dessutom är ju Björknäsbadet tillgängligt för alla och mycket litet frekventerat på morgnarna, då där är soligast.

## Friytor

Kvarvarande delar av stamfastigheten Ådö 1:15 inklusive Myrholmen är utlagda som parkmark. Planförslaget innebär vidare att en mindre del av Ådö 1:41 vid ömsesidig överenskommelse överföres till parkmark för att därigenom något kunna vidga den tillgängliga strandremsan för fastigheter utan strandrätt i första hand. Den del av fastigheten Ådö 1:20, som servitutbelastas med nedfart till stranden för att där via båt kunna taga överfart till Myrholmen, föreslas avstyckas och sammanläggas med Ådö 1:15.

## El

En mindre parkyta, del av Ådö 1:15, vid den mittre infarten till västra området, som ej erfordras för besöksparkering, föreslås reserveras för framtida transformatorstation som icke behöver förläggas på enskild tomtmark.

Vägar och trafik

Väg 903 föreslås ges en standard av sekundärled, vars horisontalradie icke bör understiga 300 meter. Vid projekteringar har vägen hållits ifrån befintliga byggnader så mycket som möjligt. Vertikalradie bör icke överstiga 2 respektive 4 000 meter (konkav respektive konvex), se särskild utredning.

Avstånd mellan taneringspunkterna är  $\approx 30$  meter med något undantag som är 20 meter. Vägområdet är vid 7 meters körbana 16-18 meter, vid stark inskärning något mer. Härvid antages vägren om cirka 1,25 meter. Till vägområdet är även lagt de delar av nuvarande vägområde, som ligger utanför det som nyprojekteras enligt ovan. Sikttriangeln  $10 \times 70$  meter är tillgodosedd i samtliga fyra väganlutningar. Där så är möjligt har utfartsförbud föreslagits utefter vägen.

Slutlig reglering av väg och fastigheter sker efter det att ett särskilt vänenprojekt utställts och bygge av ny väg skall igångsättas. Härvid kommer troligen elkabel att läggas inom vägområdet.

Entrégatorna inom västra området är dimensionerade efter en körbana om 5 meter plus diken. Även dessa föreslås så dragna att de respekterar de närmast belägna byggnaderna. En innerradie om 6 meter bör vara tillfyllest för allmänna fordons krav (renhållningsfordon, brandbilar etc).

## PLANGENOMFÖRANDE

Genom planens fastställelse kan rådande nybyggnadsföredåd hävas.

Väg 903 genomföres när vägförvaltningen tilldelas medel. De interna vägarna kan genomföras när markägarna via en renhållningsförening så själva beslutar.

Fastighetsbildning sker efter framställning från fastighetsägarna och enligt planförslaget.

## Strandskydd

Strandskyddet omfattar idag ett område om 100 meter från strandlinjen ut i vattnet och in mot land. Vid utarbetandet av planen har den delen av strandskyddets avsikt nämligen att hindra tillkomsten av nya byggnader, beaktats så att bredast möjliga byggnadsfri zon föreslås varvid hänsyn tagits till befintliga huvudbyggnader. Parkmarksbeteckningen, Vb-bestämmelsen samt områdena för friluftsbad och småbåtshamn bör nöjaktigt kunna regleras strandområdet.

Parkområde inom byggnadsplan må kunna anses som mark gemensam för markägarna inom området. Strandskyddsbestämmelserna kunna sålunda sammanfattningsvis slopas för stränderna inom hela nya byggnadsplaneområdet i samband med fastställelsen. Härvid kan även byggnadsförbudet jämlikt BL 168 ö slopas.


Gemensamhets-  
anläggning

Parkmark, gator, parkeringsplatser, gemensamt strandområde samt eventuell sommarvattenledning etc bör anläggas, genomföra och skötas via en gemensamhetsanläggning.

Samråd


Planförfattaren har samråd med en del markägare, länsarkitekten, vägförvaltningen och Bro-Bålsta Elverksförening.

Kungsängen 1978-09-10

  
Dag Abelin  
Planförfattare

Till denna beskrivning har lagts styckena om småbåtshamn och friluftsbad samt stycket om strandskydd. Mindre ändring har vidtagits av stycket om friytor.

Kungsängen 1979-01-01

  
Dag Abelin

Tilllägg till beskrivningen föranledd av beslut fattade efter 1979-01-01.

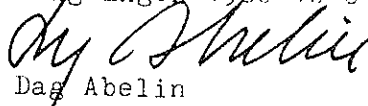
Enligt byggnadsnämndens beslut 1980-09-16 § 257 skall badmöjligheten vid Ådö 1:15:s parkmark på västra området utgå. På grund härav saknas anledning att utvidga det gemensamma området på Ådö 1:41:s bekostnad. Denna må alltså förbli intakt.

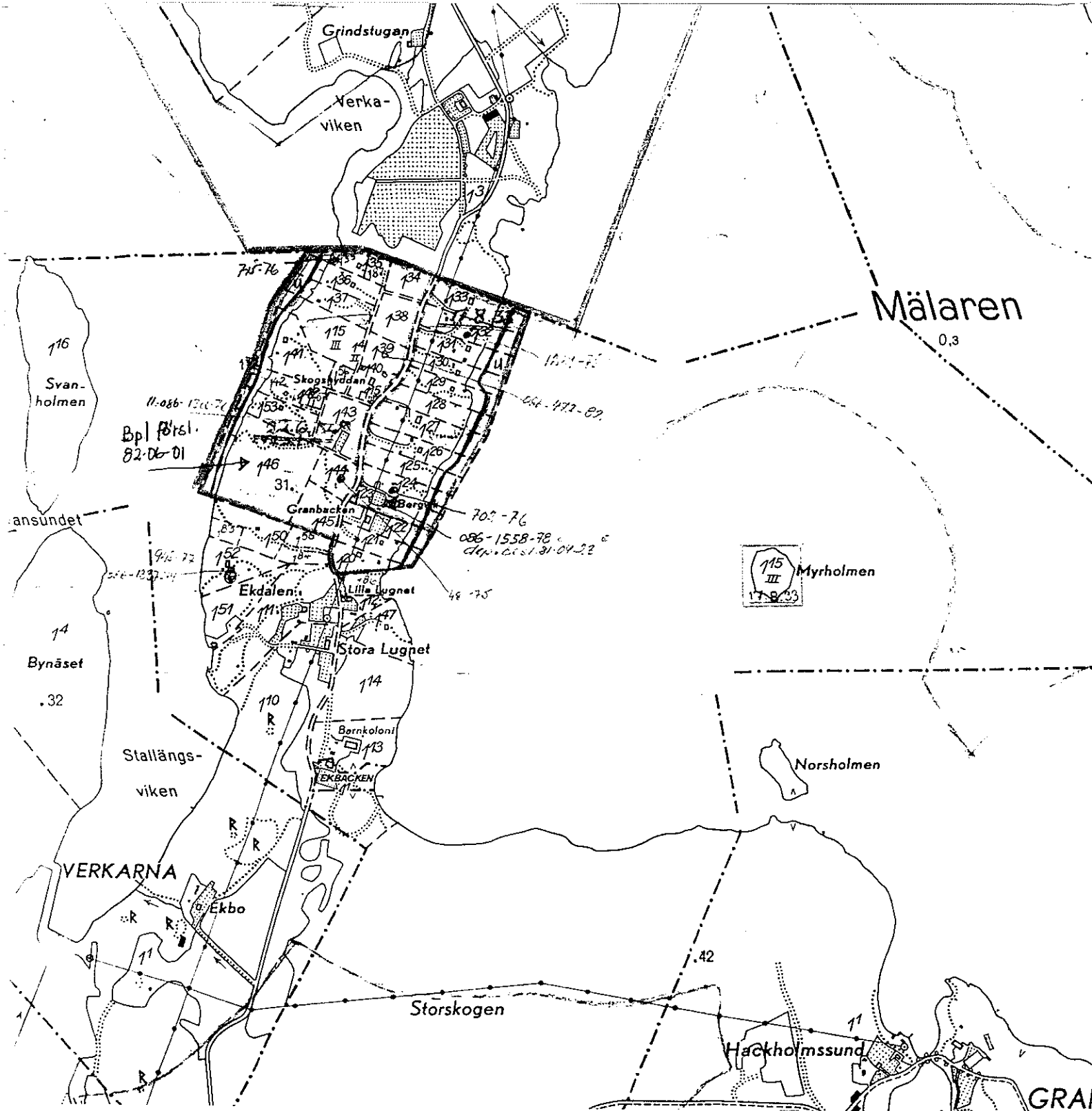
Vidare har byggnadsnämnden 1979-11-13 § 306 beslutat tillmötesgå ägarens till Ådö 1:20 erinran att servitutsområdet icke överföres till gemensam mark.

Byggnadsnämnden har 1979-11-13 § 306 beslutat att strandskyddsförordnandet skall bibehållas för allmän parkmark.

Rubriken "Planförslag" skall enligt byggnadsnämndens § 306 kompletteras med att avsikten med planförslaget är att området skall vara avsett för fritidsboende.

Kungsängen 1980-10-01

  
Dag Abelin



Förslag till byggnadsplan för del av ÅDÖ i Upplands-Bro kommun.

- byggnadsplanegräns
- undantaget område enl. länsstyrelsens beslut

skala 1:10 000

ek.karta 108 90