

Antagen av kommunstyrelsen 2002-10-10 § 144
Lagakraftvunnen 2002-11-05
betygar

Helena Björklund
Helena Björklund
Kommunsekreterare

Detaljplan 8
RÅBY SKOG (smålägenheter)
Fasanstigen, Bro
Upplands-Bro kommun

Nr 0202

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande:
Plankarta, skala 1:1000 med bestämmelser
Denna planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Planprogram och miljökonsekvensbeskrivning har inte ansetts vara nödvändiga då den föreslagna förändringen står i överensstämmelse med översiktsplanen och förändringen jämfört med gällande detaljplan är ytterst begränsad.

SYFTE BAKGRUND

I Bro råder idag en stor efterfrågan på smålägenheter i hyresrättsform. Aktiebolaget Upplands-Brohus som äger och förvaltar Råby-området där det aktuella området ingår vill så långt det är möjligt tillgodose detta behov.

Avsikten är att inom aktuell del av fastigheten Råby 3:3 uppföra 4 st tvåvåningshus innehållande 8 st lägenheter vardera d.v.s. totalt 32 st lägenheter.

Detaljplanen möjliggör en sådan exploatering av berörd fastighetsdel.

Parkeringsbehovet för den tilltänkta bebyggelsen avses tillgodoses i intilliggande befintliga parkeringsanordningar som idag är kraftigt underutnyttjade.

Inom området finns idag en mindre bollplan omgiven av plantering och som nått en ansenlig höjd. Denna plantering avses att bibehållas så långt detta är möjligt då den utgör skydd både mot den befintliga parkeringsanläggningen i söder och Råbyvägen i väster.

För att bebyggelsen inte skall bli alltför dominerande anger bestämmelserna en högsta taknockshöjd av 8 m, vilket understiger befintlig vegetationshöjd.

PLANDATA

- Lägesbestämning Planområdet är beläget inom Råbyområdet i Bro öster om Råbyvägen och norr om Fasanstigen.
- Areal Planområdets areal är dryga 1 ha.
- Markägoförhållanden Den för utbyggnad aktuella marken ägs av Aktiebolaget Upplands-Brohus. Övrig mark ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Översiktliga planer Planområdet är i Översiktsplan 2000 beläget inom tätortsområde och inom Råbyområdet där förtätningar är möjliga och önskvärda.
- Detaljplan För området gäller Stadsplan 7 för del av Råby Skog (barnstuga), nr 7907, fastställd 1980-09-25. I gällande plan är området avsett för utbyggnad av barnstuga, vilket inte längre är aktuellt. I öster och söder gränsar planområdet till byggnadsplan för Råby fastställd 1968-02-20, i vilket nu aktuella området ingick före fastställandet av Stadsplan 7 för del av Råby Skog.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

- Mark och vegetation Den för nybebyggelse aktuella marken är i stort sett plan då den till största delen utgörs av befintlig fotbollsplan. Bollplanen omges av befintlig vegetation som så långt som möjligt avses att behållas som skydd mot både Råbyvägen i väster och befintlig parkeringsanläggning i söder. Någon större markbearbetning annat än för ledningar och anläggande av innergård och uteplatser blir inte nödvändig.
- Geotekniska förhållanden Inför planläggning av Råbyområdet utfördes en översiktlig geoteknisk utredning av Orrje & CO 1966-07-25. Av denna utredning framgår att grunden inom området består av lera med en mäktighet av 5-15 meter.
- För bestämmande av grundläggningssätt m.m. erfordras således en geoteknisk undersökning inkluderad markradonundersökning.

Denna skall inlämnas till bygg- och miljönämnden senast i samband med bygglovprövningen.

Hur eventuell radonförekomst skall hanteras avgöres i samband med projektering, bygglovprövning och kommande byggsamråd. Uppföljande mätning skall ske efter färdigställandet och redovisas för bygg- och miljönämnden.

Fornlämningar,
byggnadsminnen

Kända fornlämningar och byggnadsminnen saknas inom planområdet.

Bostäder

Den tillkommande bebyggelsen, såsom den åskådliggjorts i illustrationen, rymmer 32 smålägenheter i 4 st huskroppar i två våningar.

Kommersiell och
allmän service

Den planerade bebyggelsen är belägen ca 500 meter från Bro Centrum, där kommersiell service finns i form av dagligvarubutiker, andra småbutiker, frisör och restauranger. Där finns även vårdcentral, apotek, post, sim- och sporthall, bibliotek samt högstadieskola. Dagem, låg- och mellanstadieskola finns också på nära håll.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

Området angörs med buss och bil via Råbyvägen. Gång- och cykelvägar leder till centrum, skolor m.m.

Kollektivtrafik

Pendeltågstrafiken mot Stockholm och Bålsta utgår idag från Bro station belägen ca 800 meter från planområdet med avgång 2 gånger i timmen under högtrafik och med 1 gång i timmen i stort sett under resten av dygnet. Bussförbindelse finns till varje pendeltågsavgång. Busshållplats finns på Råbyvägen omedelbart intill området.

Parkering

Tillräckligt med parkeringsplatser för områdets behov finns i intilliggande parkeringsområde som ägs av Upplands-Brohus.

Trafikbuller

Enligt trafikmätningar utförda 1992 passerar på Råbyvägen ca 900 fordon / dygn. Den planerade bebyggelsen beräknas alstra ca 100 fordon / dygn, vilket inte ger någon mätbar förändring av nuvarande bullernivå. Området beräknas därför inte utsättas för ekvivalent buller överstigande de rekommenderade riktvärden 55 dB(A) utomhus och 30 dB(A) inomhus.

Dock kommer rekommenderade värden för maximala nivå

överstigas närmast Råbyvägen, varför planen innehåller en bestämmelse om att särskild hänsyn skall tas för buller från nämnda väg.

Då den maximala ljudnivån är högre än 70 dB(A) men mindre än 75 dB(A) vid fasaden mot Råbyvägen måste husen förses med bullerisolerande fönster för att inomhusvärdet nattetid inte skall överstiga 45 dB(A). Den isolerade regelväggen i fasaden har, rätt utförd, en bullerreducerande effekt överstigande 30 dB(A). Genom att förlägga uteplatserna för de lägenheter som ligger i huset mot Råbyvägen på östra sidan av huset kommer bullernivån på uteplatsen klart understiga rekommendera maximala nivån 70 dB(A).

Miljö kvalitetsnormer

Vid bedömning av effekter på hälsa används som indikatorer främst kvävedioxid (NO₂) men också koloxid (CO), kolväten och partiklar. Naturvårdsverket fastställde 1990 riktvärden för luftkvalitet i tätorter. Den 1 januari 1999 infördes en ny lag - miljöbalken - i vilken bl.a. miljö kvalitetsnormer behandlas.

För närvarande finns kvalitetsnormer för halter av kvävedioxid, svaveldioxid och bly i luft. För dessa föroreningslag samt även för partiklar, gäller att uppsatta normer ej får överskridas efter den 31 december 2005. För kolväten finns f.n. inga fastställda riktvärden.

Luftsituationen i Bro är god. De luftföroreningar som finns härstammar i stor utsträckning från utsläpp utanför kommunens gränser.

Bro station ligger efter pendeltågsstationen Bålsta-Stockholm, med halvtimmestrafik till Bro och Bålsta. Planområdets läge på gång- och cykelavstånd till både Bro Centrum och pendeltågstation samt bussförsörjning av området i anslutning till pendeltågstrafiken, gör att bilanvändning kan begränsas. Busshållplatser finns på Råbyvägen, ca 50 meter från de planerade bostäderna. Bilinnehavet kan dessutom förväntas bli lågt, eftersom det inom området planeras endast smålägenheter. Tillskottet av trafik som kommer att alstras till de nya bostäderna är försumbar för den lokala luftkvaliteten, liksom i ett regionalt perspektiv.

Teknisk försörjning

Områdets vatten och spillvatten kommer att anslutas till kommunala vatten- och avloppsnätet som passerar utefter Råbyvägen. Beträffande dagvattnet, vilket till största delen utgörs av takvatten och markvatten, så kommer det att omhändertas lokalt via diken, där överskottsvattnet överförs till den kommunala dagvattenledningen i området.

Värme Bebyggelsen avses försörjas med vattenburen värme. Den ansluts till befintligt fjärrvärmenät om detta bedöms ekonomiskt försvarbart.

EL Elkapaciteten i området beräknas täcka behovet för den tillkommande bebyggelsen.

Avfall Ett för bostadslägenheterna gemensamt sophus, utrustas för källsortering kommer att uppföras inom området.

För omhändertagande av grovavfall, förpackningar, farligt avfall m.m. finns en kretsloppscentral i Skällsta industriområde. I Bro Centrum finns en återvinningsstation för bl a glas och papper.

Gasledning I planområdets norra del, på naturmarken, genomkorsas området av gasledningsstråket från Högbytorp. Ett skyddsavstånd om 12 meter till byggnad krävs, för att minimera risken för åverkan på ledningen vid t.ex. grävningsarbeten. Någon säkerhetszon till gasledningen behövs ej, då trycket är lågt i ledningen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden Genomförandetiden är 15 år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Byggstart Byggstart kommer att ske så snart som möjligt efter det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE Denna beskrivning har upprättats av RAMAB Byggkonsult, som är projektör för smålägenheterna. För den formella plankartan har Ulf Hedström, planarkitekt på Upplands-Bro kommun, svarat.

Under planarbetets gång har samråd hållits med Inger Norsell på Upplands-Bro kommun.

Bålsta 2002-05-06, rev. 2002-09-16, 2002-10-04 och 2002-10-10
RAMAB Byggkonsult


Renato Melosso