



Karl-Erik Lindholm
Kanslichef

Detaljplan 1 för del av
RÅBY GÄRDE (Råbyvägen)
Bro
Upplands-Bro kommun

Nr 9105

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta, skala 1:1000, med bestämmelser
- Illustrationer
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet som är beläget väster om Råby bostadsområde, mellan Råbyvägen och Skällsta industriområde, består av låglänt jordbruksmark som sakta höjer sig mot väster. Områdets läge i närheten av befintliga bostäder, utbyggda vägar, teknisk försörjning och relativt nära kommunal och kommersiell service, gör det mycket lämpligt att exploatera ur kommunalekonomisk synpunkt.

Samtidigt utgör närheten till industriområdet och områdets relativt dåliga geotekniska förutsättningar, komplikationer som måste lösas vid planeringen.

Avsikten är således att på bästa sätt utnyttja områdets, ur flera aspekter gynnsamma, läge och samtidigt åstadkomma ett välplanerat och attraktivt bostadsområde, visuellt avskärmat från industriområdet.

Kommunfullmäktige har 1991-10-28 godkänt ett exploateringsavtal mellan NCC Bygg AB och kommunen avseende bostadsutbyggnad väster om Råbyvägen. Avtalet reglerar bl a marköverlåtelse och utbyggnad, och baseras på en förslagsskiss från augusti 1991, utförd av Arken Arkitekter AB. Förslagsskissen ligger till grund för den formella detaljplanen som ger möjlighet att bygga ca 60 lägenheter i form av radhus och ca 35 friliggande småhus, varav 10 st har utfart mot allmän gata och avses bli styckebyggda.

Denna detaljplan är en s.k flexibel plan för att möjliggöra fortsatta studier av bebyggelsens exakta läge. Projekteringsarbetet har påbörjats och beräknas pågå parallellt med planarbetet. Avsikten är att i ett senare skede utarbeta en detaljerad plan som avses handläggas med s.k enkelt planförfarande.

PLANDATA

Läges- bestämning	Planområdet är beläget väster om befintlig flerbostadsbebyggelse i Råbyområdet, Bro, mellan Råbyvägen och Skällsta industriområde.
Areal	Planområdets totala areal är ca 10 ha.
Markägoför- hållanden	Ägoförhållandena för fastigheterna inom planområdet samt för intilliggande fastigheter framgår av fastighetsförteckningen.

TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	Planområdet är i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1991-04-08, beläget inom område för tätortsutvecklingen (01 Bro), där detaljplan erfordras för att reglera utbyggnad och ändra användning.
Befintliga detaljplaner	För större delen av planområdet gäller byggnadsplan för Råby 3 ¹ m.fl fastigheter, nr 6801, fastställd 1968-02-20 av länsstyrelsen i Uppsala län. Det aktuella området är planlagt för jordbruksändamål.

Inom planområdet gäller även mindre delar av följande planer:

Nr 7124, stadsplan 2 för del av Skällsta (norra delen), fastställd 1974-02-12

Nr 8016, stadsplan 7 för del av Råby Skog (barnstuga), fastställd 1981-03-06

Nr 8501, stadsplan 6 för del av Skällsta (utvidgning av ind.omr.), fastställd 1986-10-08

Planområdet gränsar till följande planer:

Nr 6803, byggnadsplan för Bro stationssamhälle, fastställd 1968-11-01, av länsstyrelsen i Uppsala län.

Nr 8204, stadsplan 5 för del av Skällsta (ind.omr.), fastställd 1984-09-13.

Bostadsförsörj- ningsprogram	I kommunens bostadsförsörjningsprogram för perioden 1992-1994, antaget av kommunfullmäktige 1991-12-16, är området angivet för utbyggnad av 95 gruppbebyggda småhus i form av radhus och friliggande villor. Utbyggnadsplanerna fanns även medtagna i det bostadsförsörjningsprogram som antogs 1990.
---------------------------------	---

FÖRUTSÄTTNINGAR
OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vege- tation	Planområdet utgöres av låglänt, tidigare brukad mark, som sakta höjer sig mot väster.
--------------------------	---

Geoteknisk
undersökning

En geoteknisk utredning, daterad 1991-07-18, har utförts av Bo Orre Markråd AB. Av utredningen framgår att området karakteriseras av ovanligt mäktiga sediment av lera och silt. Fasta bottenlager påträffas inom större delen av området på 10-25 m djup under den nuvarande markytan.

Förekommande lera uppvisar svårförklarliga variationer vad avser hållfasthet och troligen även deformationsegenskaper. Inom den norra delen är lerans skjuvhållfasthet mycket låg. Vatten har i skruvborrhål uppmätts på obetydligt djup under markytan. Torrskorpan är mycket dåligt utbildad. Området kan utan tvekan klassificeras som dåligt från geoteknisk synpunkt.

I södra delen av området förefaller lerans egenskaper vara bättre. Undersöknings resultatet visar att leran är överkonsoliderad minst 12-15 kPa - ett förhållande som överensstämmer med resultat från en äldre, översiktlig undersökning norr om det nu aktuella området. En sådan överkonsolidering är visserligen svårförklarlig (och måste kontrolleras i samband med detaljprojektering) men icke desto mindre ett gynnsamt förhållande som kan utnyttjas.

Inom den östra delen av området (mot Råbyvägen) förekommer fyllningsmassor på de ursprungliga, naturliga leravlagringarna. Enligt uppgift kan fyllningsmassornas tjocklek vara som mest 1,5-2,0 m. De sägs bestå av i huvudsak diverse jordmassor, vilka tippades där för omkring 15 år sedan. Eftersom det under tippmassorna finns åtminstone 4-8 m lös, kompressibel lera kan man inte utesluta att det pågår - om än mycket långsamt - marksättningar.

Den i och för sig gynnsamma omständigheten med viss överkonsolidering i leran inom områdets centrala och södra del, bedöms räcka till i stort sett sättningsfri mark efter viss (liten) uppfyllnad och/eller som reserv för eventuell framtida grundvattensänkning (som följd av exploatering).

Detta innebär att man på basis av föreliggande undersökningsresultat knappast kan göra annan bedömning än att alla byggnader måste grundläggas med pålar. Möjligen kan s.k mantelbärande pålar (kohensionspålar) aktualiseras för byggnader på de största sedimentmäktigheterna. Minsta pållängd bör tillsvidare antas bli 20 m.

Höjdsättning av området måste ske med restriktivitet. Uppfyllning, som antas vara önskvärd i dalgångens lägsta del, måste begränsas. Som riktvärde bör man i nuvarande stadium ha högst 0,7 m. Vid större uppfyllnad och tillskottslast på undergrunden uppkommer troligen sättningsproblem.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga fornlämningar registrerade. Inom de delar av Skällsta industriområde, som gränsar till den planerade bebyggelsen, finns älvkvarnar, två stensättningsliknande lämningar och ett gravfält registrerat. Mälarkraft har hos länsstyrelsens kulturmiljöenhet begärt och 1991-12-11 fått tillstånd att begagna en 6 m bred markremsa för ledningsdragning på fastigheten Bro-Skällsta 1:38, mot norra gränsen av 1:40. Marken ingår delvis i skyddsområdet till ovan nämnda gravfält.

Bostäder

Området är idag obebyggt. Detaljplanen ger möjlighet att bebygga området med ca 60 lägenheter i radhus och ca 35 friliggande småhus. Av de friliggande småhusen har 10 st utfart mot allmän gata och avses bli styckebyggda.

Enligt exploateringsavtalet skall radhuslägenheterna och de gruppbebyggda friliggande småhusen upplåtas med bostadsrätt.

Radhusen och de gruppbebyggda småhusen får byggas i två våningar medan de styckebyggda småhusen får uppföras i en våning men med möjlighet att inreda vind. Inom hela området gäller att källare inte får anordnas.

Kommersiell
och allmän
service

Det aktuella området vid Råbyvägen är beläget ca 800 m från Bro Centrum, där normalt service finns i form av dagligvarubutiker, småbutiker, banker och restauranger samt även apotek, vårdcentral, post m m. Då Bro Centrum inklusive sport- och simhallen helt förstörts av brand i juli 1992 kommer provisoriska lösningar för olika centrumfunktioner att anordnas i avvaktan på att ett nytt centrum uppföres.

Flera lokaler för barndaghem finns i de centrala delarna av Bro. Den närmast belägna barnstugan (Råby) samt även låg- och mellanstadieskolan, Råbyskolan, ligger ca 400 m öster om de planerade radhusen. Högstadieskolan Broskolan är belägen i Bro centrum. Gymnasieskola finns i Kungsängens, ca 9 km från Råbyvägen i Bro.

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom av länsstyrelsen avgränsat hemskyddsområde med skyddsnivå 1.

Lek och
rekreation

Flera mindre lekplatser skall anordnas inom området.

I anslutning till Råbyskolan finns en idrottsplats. Sport- och simhall kommer att återuppföras invid Broskolan i Bro centrum.

Friluftsområdet Hällkana vid Lejondalssjön är beläget ca 5 km nordost om centrala Bro.

Skyddsplanter-
ing

Skyddsplantering mot industriområdet skall ske med träd, som lind och lönn, friväxande eller i dungar, och buskage med exempelvis slån och rosor.

Gator och trafik

Gatunät, gång-
o. cykeltrafik

Planområdet skall trafikförsörjas från Råbyvägen. I södra delen av området skall en ny allmän gata byggas, vilken skall trafikförsörja de 10 styckebyggda småhusen men även fungera som tillfart för de ca 25 gruppbebyggda småhusen. Radhusområdet får fyra angöringspunkter mot Råbyvägen.

En gång-, cykel- och mopedväg skall anläggas utefter Råbyvägens västra sida, längs hela planområdet och vidare söderut till väg 840. En allmän gång- och cykelväg skall anläggas från GCM-vägen vid Råbyvägen genom det planerade bostadsområdet och till Skällsta industriområde. Denna gång- och cykelväg knyter samman industriområdet och bostadsområdena i Råby med Bro centrum och vidare med bostadsområdena i Finnsta.

Av exploateringsavtalet framgår vad som skall gälla vid dimensionering och utformning av väg- och gatunät.

Kollektiv-
trafik

Pendeltågtrafiken mot Stockholm utgår från Kungsängens station, med avgång varje halvtimme större delen av dygnet. Från Bro går SL:s bussar i direkt anslutning till pendeltågen.

Vidare utgår under högtrafik en direktbusslinje till Norra Bantorget, Stockholm, från Råby i Bro. Utefter Råbyvägen finns två busshållplatser. Det inom planområdet längst bort belägna huset har ca 300 m till närmaste hållplats.

- Parkering** Radhusområdet skall planeras så att möjlighet finns att bygga ut parkeringar för minst 2,0 bilplatser/lägenhet inklusive besöks-parkering.
- Vid de friliggande småhusen skall finnas möjlighet till parkering av 2-3 bilar intill varje hus. Detta kan åstadkommas med ett garage samt 1-2 bilplatser utanför detsamma.
- Trafikbuller** Området utsätts för trafikbuller från Råbyvägen. Antagna fordonsmängder på Råbyvägen och gränsmarkeringen för 55 dBA framgår av bilagan till denna planbeskrivning.
- Teknisk försörjning m m**
- Vatten och avlopp** Området skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Cirkulationssystem för vatten skall i största möjliga utsträckning ordnas.
- Ytvatten från gator, gångvägar och parkområden skall, liksom även dräneringsvatten och takvatten, tas om hand i det kommunala dagvattensystemet.
- Brandposter, brandvägar** Vattenledningarna skall förses med brandposter i den omfattning som brandmyndigheten anger. Inom området skall vägar ha sådan bredd att utryckningsfordon kan köra fram till husen.
- Värme** Radhusen skall anslutas till fjärrvärmenätet. Övriga hus skall ha vattenburen värme.
- Då elvärme används skall del av elvärmelasten, varmvattenberedare eller tillsatsvärmern i värmepump, kunna laststyras av MälarKraft.
- El** Distribution av el beräknas ske dels från befintlig transformator vid Skällsta industriområde och vid Örnstigen, dels från två nya transformatorstationer inom planområdet. Endast ett E-område för transformator har inlagts i den formella planen, då placeringen av transformatorn i radhusområdet ännu ej slutligt avgjorts.
- Avfall** Gemensamma sophus, utrustade för källsortering i enlighet med miljökontorets krav, skall uppföras inom området. Placeringen av dessa skall ske i samråd med miljökontoret och tekniska kontoret vid projekteringen.
- I avvaktan på att kommunens avfallsplan utarbetas och antages avses sophanteringen ske på traditionellt sätt.
- Lägenheternas kök skall utrustas med inredning som medger källsortering av sopor.

Administrativa
frågor

Genomförande-
tid Genomförandetiden för detaljplanen är satt till närmast följande
årsskifte femton år efter det att planen vunnit laga kraft.

Byggstart Byggstart är möjlig när detaljplanen vunnit laga kraft, vilket
tidigast kan ske under fjärde kvartalet 1992.

MEDVERKANDE I
PLANARBETET Underlaget (förslagsskiss, augusti 1991) till planen har utförts
av Arken Arkitekter AB.

För den formella detaljplanen och illustrationerna svarar stads-
arkitektkontoret, genom stadsarkitekt Åke Edlundh, planarkitekt
Ulf Hedström och planingenjör Inger Norsell. Stadsarkitektkonto-
ret svarar även för handläggningen av planärendet.

STADSARKITEKTKONTORET 1992-03-26, rev. 1992-06-11



Åke Edlundh
Stadsarkitekt



Inger Norsell
Planningenjör