



Karl-Erik Lindholm  
Kanslichef

Detaljplan 2  
**RÅBY GÄRDE**  
Norra Råbyvägen, Bro  
Uppland-Bro kommun

Nr 9203

### PLANBESKRIVNING

#### Upplysning

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen. Planen är förenlig med kommunens översiktsplan och även med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

#### HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande:

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

som underlag finns även:

- Illustration, skala 1:1000

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I avsikt att ta fram tomtmark för småhus och ha en planberedskap när efterfrågan på tomter ökar, har kommunfullmäktige, genom kommunens bostadsförsörjningsprogram, beslutat att området norr om Råbyvägen skall planläggas för småhusbebyggelse. Kommunstyrelsen har 1994-03-14 beslutat att området, på grund av komplicerade grundläggningsförhållanden, skall upplåtas för gruppbyggda småhus. Delar av området används idag för koloniträdgårdsändamål.

Detaljplanen ger möjlighet att bebygga området med sju stycken friliggande villor med garage/uthus. Villorna skall trafikförsörjas från Råbyvägen med direktutfarter. Det aktuella avsnittet av Råbyvägen trafikeras idag endast av SL:s bussar.

Ett nytt område för odlingslotter planeras söder om Råbyvägen, som ersättning för den del som nu tas i anspråk för bebyggelse.

## PLANDATA

- Lägesbestämning** Planområdet är beläget nordväst om befintlig flerbostadsbebyggelse i Råbyområdet och söder om villaområdet vid Björkvägen.
- Areal** Planområdets totala areal är cirka 3.5 ha.
- Markägoförhållande** Kommunen äger all mark inom planområdet. Markägoförhållandena i övrigt framgår av fastighetsförteckningen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- 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 markanvändningen.
- 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 7127, stadsplan 3 för del av Råby Skog, fastställd 1975-09-26. Den aktuella delen är planlagd för koloniträdgårdsändamål.

Planområdet gränsar till följande planer:

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.

- Bostadsförsörjningsprogram** I kommunens bostadsförsörjningsprogram för perioden 1994-1996, antaget av kommunfullmäktige 1993-12-20, är området angivet för utbyggnad av 7 småhus i form av villor (självbyggeri). Utbyggnadsplanerna fanns första gången medtagna i det bostadsförsörjningsprogram som antogs 1990, och då för en utbyggnad av ett 10-tal villor.

- Övriga kommunala beslut** Kommunstyrelsen har 1993-03-11, § 62, beslutat om en minskning av antalet tomter till sju stycken.

Kommunstyrelsen har 1994-03-14, § 67, beslutat att ge bygg- och miljönämnden i uppdrag att upprätta ett nytt planförslag där ändamålet ändras från småhustomter för självbyggeri till gruppbyggda småhus.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

- Mark och vege-  
tation
- Planområdet utgörs av låglänt tidigare brukad mark, som sakta höjer sig mot nordost. Marken norr om Råbyvägen används för koloniträdgårdsändamål. Mellan odlingslotterna och villabebyggelsen på Björkvägen finns ett smalt skogparti, bestående av barrträd och lövträd.
- Geotekniska  
förhållanden
- I de delar som avses bebyggas stiger marken mot nordost. En geoteknisk undersökning, även omfattande markradon, har utförts av GeoMät 1993-06-18 och reviderats 1993-09-21. Av den framgår att jorden överst består av ett 1 - 2 m tjockt lager av fast torrskorpelera, vilande på ett upp till 9 m tjockt lager av lös lera. Leran vilar på morän på berg. Grundvattenytan låg vid undersökningstillfället ca en halv meter under markytan vid den ena borrhölet. Grundvattenröret hade då ej stabiliserat sig.
- Av utredningen kan man utläsa att uppfyllnader av tomtmarken kommer att leda till stora och under lång tid fortgående sättningar och att uppfyllnader därför i möjligaste mån bör undvikas.
- För att få ett grepp om hur stora dessa sättningar kan bli har en kompletterande provtagning utförts av Alfred Orrje AB 1993-12-20. Denna visar att en ca 0,5 m uppfyllning med en samtidig grundvattensänkning om ca 1 m, kommer att orsaka långtidssättningar av storleksordningen ca 30 cm i underlagrande lerlager. Av Orrjes utredning framgår också att inom detta område, som underlagras av ett sättningsbenäget lösare lerlager, bedöms att pål- och plintgrundläggning kommer att erfordras för planerade byggnader.
- Av GeoMäts utredning framgår att marken klassas som lågradonmark.
- Fornlämningar och  
byggnadsminnen
- Kända fornlämningar och byggnadsminnen saknas inom planområdet. Strax öster om planområdet finns ett gravfält, fornlämning nr 71.
- Bebyggelse
- Området är idag obebyggt. Detaljplanen ger möjlighet att bygga 7 st friliggande småhus med garage/uthus på den del som nu nyttjas för odlingslotter. Samtliga får utfart mot allmän gata. Med ledning av utförda geotekniska undersökningar har bedömningen gjorts att de planerade småhustomterna är olämpliga att upplåta för självbyggeri. Kommunstyrelsen har 1994-03-14 beslutat att området skall upplåtas för gruppbyggda småhus.
- Kommersiell och  
allmän service
- Planområdet är beläget cirka 900 meter från Bro Centrum, där service finns i form av dagligvarubutiker, småbutiker, bank och restauranger samt även apotek och vårdcentral mm. Då Bro Centrum inklusive biblioteket och sport- och simhallen helt förstördes av brand i juli 1992, har provisoriska lösningar för olika centrumfunktioner anordnats i avvaktan på att ett nytt centrum uppförs. Den officiella invigningen av den nya centrumbebyggelsen kommer att äga rum i slutet av maj 1994.

Flera lokaler för barndagshem finns i de centrala delarna av Bro. Den närmast planområdet belägna barnstugan, Råby barnstuga, samt även låg- och mellan-stadieskolan, Råbyskolan, ligger 500 meter öster om de planerade småhusen. Högstadieskolan Broskolan är belägen i Bro Centrum. Gymnasieskola finns i Kungsängen, cirka 9 km från Råbyvägen i Bro.

- Skyddsrum** Innan bygglov lämnas skall bygg- och miljönämnden pröva om skyddsrum behövs enligt 32 § civilförsvarslagen.
- Lek och rekreation** I anslutning till Råbyskolan finns en idrottsplats. Sport- och simhall har återuppförts invid Broskolan i Bro Centrum. Friluftområdet Hällkana vid Lejonsdalsjön är beläget cirka 5 km nordost om centrala Bro.
- Gator och trafik** Råbyvägen övergår från allmän gata till bussgata i västra delen av planområdet. Den planerade bebyggelsen skall trafikförsörjas med direktutfarer mot Råbyvägen, som i aktuellt avsnitt endast trafikeras av SL:s bussar. Genom att tillåta direktutfarer, kommer möjligheterna att i en framtid öppna Råbyvägen för allmän trafik, vara i det närmaste obefintliga.
- En gång-, cykel- och mopedväg skall anläggas utefter Råbyvägens södra sida.
- Kollektivtrafik** Pendeltrafiken 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 högrafik en direktlinje från Råby till Norra Bantorget, Stockholm. Närmast hållplats finns utefter Råbyvägen strax söder om korsningen med Trädvägen.
- Trafikbuller** Området kommer inte att utsättas för buller överskridande de rekommenderade riktvärdena 55 dB(A) utomhus och 30 dB(B) inomhus, eftersom Råbyvägen i aktuellt avsnitt endast kommer att trafikeras av SL:s bussar och den trafik som den planerade bebyggelsen alstrar.
- Teknisk försörjning**
- Vatten och avlopp** Vattnet matas från Trädvägen. Avloppet kopplas med en ledning mot industriområdet i väster.
- Det är en politisk ambition att dagvattnet skall tas omhand lokalt där så är möjligt. I här aktuellt område är markens beskaffenhet sådan att en särskild utredning först måste företas, innan frågan om det är lämpligt med lokalt omhändertagande kan avgöras. Utredningen utförs i samband med VA-projekteringen för området.
- Värme** Den tillkommande bebyggelsen skall uppvärmas med vattenburen värme.
- Då elvärme används skall del av elvärmelasten, varmvattenberedare eller tillsatsvärmern i värmepump, kunna laststyras av MälarKraft.

- Gasledning** Från Högbytorps avfallsanläggning till värmeverket i Bro Centrum är en ledning för gas förlagd. Ledningen passerar planområdet i en sträckning sydväst om Råbyvägen. Ledningen ägs av Mälarkraft. Ett avtal om ledningsrätt har tecknats mellan kommunen och ägaren.
- Avfall** De tillkommande bostadshusen skall utrustas med inredning som medger källsortering av hushållssopor. I detaljplanen har mark avsatts för uppsamling av källsorterat avfall.
- Tele** Telia har ett kanalisationsstråk sydväst om Råbyvägen, i en sträckning mellan bussgatan/lokalgatan och GCM-vägen. Vid schaktningsarbeten i närheten av kanaliseringen måste utsättning begäras.

#### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

- Genomförandetid** Genomförandetiden är 15 år räknat från närmast följande årsskifte efter det att planen vunnit laga kraft.
- Byggstart** Kommunen har för avsikt att avvakta med utbyggnaden av erforderliga allmänna anläggningar till dess att ett avtal med en exploatör kan träffas.

STADSARKITEKTKONTORET 1992-09-09, rev. 1994-04-06 och  
1994-09-02

*Åke Edlundh*

Åke Edlundh  
Stadsarkitekt

*Ulf Hedström*

Ulf Hedström  
Planarkitekt

*Inger Norsell*

Inger Norsell  
Planingenjör