

Gunnel Vedin
Bygg- och miljönämndens sekreterare

Detaljplan 12
SKÄLLSTA
Östra delen av industriområdet
Bro
Upplands-Bro kommun

Nr 9206

PLANBESKRIVNING

Upplysning Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen.

HANDLINGAR Till detaljplanen hör följande:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kommunfullmäktige godkände 1991-10-28 ett exploateringsavtal mellan NCC Bygg AB och kommunen avseende bostadsutbyggnad mellan Råbyvägen och Skällsta industriområde. Uppförandet av bostäder intill industriområdet gör det nödvändigt att se över planbestämmelserna för de närmast belägna industrifastigheterna, så att inga miljöstörande verksamheter kan etablera. För närvarande finns dock inga industrietableringar som bedöms som miljöstörande, annat än visuellt.

Det nu aktuella planområdet omfattar delar av tre detaljplaner för industriändamål, från 1968, 1984 och 1986, vilkas genomförandetid har gått ut. Den nya planen är föranledd av den planerade bostadsbebyggelsen på Råby gårde intill industriområdet och innebär att vissa ändringar gjorts i planbestämmelserna, dels för att tillgodose kraven på trygghet och säkerhet och dels för att åstadkomma en visuell avskärming och uppsnygning av industriområdet genom planteringar.

Vidare har den mark som i nu gällande planer är tillåten för industriändamål, föreslagits kunna användas även för kontorsändamål. Slutligen har befintliga kommunala ledningsstråk för vatten och avlopp inom fastigheten Klöv och Lilla Ullevi 1:14, markerats som u-områden på plankartan.

För fastigheten Klöv och Lilla Ullevi 1:14 finns redan krav på anordnande av skyddsplantering i gällande plan och där innebär den nya planen ingen förändring i det avseendet. För fastigheterna Bro-Skällsta 1:22-23 och 1:39-40 innebär planen tillkommande krav på skyddsplanteringar, som skall tjäna som insynsskydd. Även om detta krav inte skulle skrivas in i planen kan bygg- och miljönämnden, med stöd av plan- och bygglagen 3:15 och 3:17, kräva planteringar som insynsskydd, om man bedömer att tomternas utseende är missprydande för landskapsbilden eller utgör olägenheter för omgivningen.

PLANDATA

- Lägesbestämning Området är beläget väster om Bro, inom Skällsta industriområde, utefter Ullevivägens och Skällstavägens östra sida.
- Areal Planområdet omfattar totalt ca 126.000 m², varav ca 94.500 m² är kvartersmark.
- Markägoförhållanden Ägoförhållandena framgår av fastighetsförteckningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Befintliga detaljplaner

Inom planområdet gäller följande:

Byggnadsplan för Råby, nr 6801, fastställd 1968-02-20
Stadsplan 5 för Skällsta, nr 8204, fastställd 1984-09-13
Stadsplan 6 för Skällsta, nr 8501, fastställd 1986-10-08

Området gränsar dessutom till:

Byggnadsplan för Råby, nr 6801, fastställd 1968-02-20
Byggnadsplan för Bro stationssamhälle, nr 6803, fastställd 1968-11-01
Stadsplan 1 för Råby, nr 7111, fastställd 1973-05-30
Stadsplan 2 för Skällsta, nr 7124, fastställd 1974-02-12
Stadsplan 4 för Skällsta, nr 8103, fastställd 1983-02-16
Detaljplan 10 för Skällsta, nr 9003, vann laga kraft 1991-10-25

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Området är tidigare detaljplanerat och detta förslag innebär i huvudsak mindre ändringar av planbestämmelserna och därav följande justeringar/kompletteringar på plankartan.

Fornlämningar

I naturområdet finns stensättningar, som ingår i ett gravfält.

Bebyggelse

Planområdet är i stort utbyggt. Från att tidigare endast ha varit tillåtna för industriändamål, kan nu fastigheterna även användas för kontorsändamål.

Buller

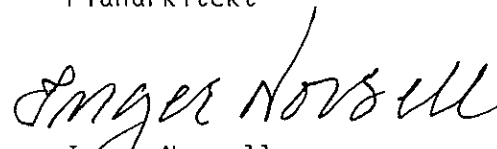
I planbestämmelserna har angivits att för omgivningen störande verksamhet inte får förekomma. Bullernivån vid kvartersgränsen får inte överstiga 55 dB(A).

- Gator och trafik Gatorna är utbyggda.
- Vatten och avlopp Ledningssystemet är utbyggt. Befintligt ledningssystem på fastigheten Klöv och Lilla Ullevi 1:14 har markerats med u-områden på plankartan.
- El Elnätet är i stort utbyggt.
- MälarKraft har dock hos länsstyrelsens kulturmiljöenhet begärt och 1991-12-11 fått tillstånd att begagna en 6 m bred markkrensa för ledningsdragnings på fastigheten Bro-Skällsta 1:38, mot norra gränsen av 1:40. Marken ingår delvis i skyddsområdet till ovan nämnda gravfält (se "Fornlämningar") och är i planen av-satt som naturmark.
- Administrativa frågor Genomförandetiden är 15 år räknat från närmast följande års-skifte efter det att planen vunnit laga kraft.
- Bygglov Vid bygglovprövning och övrig tillståndsgivning skall särskild uppmärksamhet riktas mot vilken typ av verksamhet som önskas etablera. Stor försiktighet skall iakttas vad gäller etablering av verksamhet som hanterar större mängder av t.ex gasol. Detta gäller framförallt i det södra kvarteret, där marken sluttar kraftigt ned mot de planerade bostäderna.

STADSARKITEKTKONTORET 1992-08-05, rev. 1992-10-14


Ake Edlundh
Stadsarkitekt


Ulf Hedström
Planarkitekt


Inger Norsell
Planingenjör