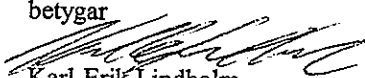


Antagen av kommunfullmäktige 2004-11-17 § 127
Lagakraftvunnen 2005-09-08
betygar


Karl-Erik Lindholm
Administrativ chef

**Detaljplan 3 för
Rättarboda
Bro
Upplands-Bro kommun**

NR 0308

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Fastighetsförteckning
- Plankarta med bestämmelser (del 1 och 2)
- **Denna planbeskrivning** inkl miljökonsekvenser
- Genomförandebeskrivning
- Gatukostnadsutredning

Övriga handlingar och utredningar som tagits fram under planarbetet:

- | | |
|---------------------------------|-------------------------|
| - Illustrationsplan. | PG Carlsson arkitekt AB |
| - PM vägutbyggnad | Tyréns AB 2003-02-04 |
| - PM VA-utredning | Tyréns AB 2003-02-04 |
| - Gator och VA, förprojektering | Bjerkning AB 2004-04-01 |

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I Rättarboda som från början planerats för i huvudsak fritidsboende pågår en omvandling från fritidsboende till permanentboende. Områdets stora boendekvaliteter med närhet till Mälaren och rimligt avstånd till tätorten Bro gör att trycket på fast bosättning ökar, vilket i sin tur leder till önskemål om fler och större byggrätter, förbättrad vägstandard och en lösning av vatten- och avloppsförsörjningen.

Syftet med planen är att möjliggöra och reglera formerna för en omvandling till ett område för permanent boende.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Eftersom området redan är ianspråktaget för bebyggelse bedöms inte någon konflikt uppstå med de bevarande- och nyttjandeintressen som avses i 3 kap MB eller riksintresset avseende naturvård, kulturmiljövård och friluftsliv enligt 4 kap MB. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB skall uppfyllas.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger drygt 4 km sydväst om Bro centrum. Det omfattar fastigheterna Brogård 1:12, 1:22-1:38, 1:40-1:79, 1:81-1:83 och 1:85-1:86. Det gränsar i sydväst till Kvistabergsviken i Mälaren. I nordväst mot Kvista 2:5, Kvistabergs Observatorium och i öster mot Brogård 1:84, jord- och skogsbruksmark. Söder om området ligger fastigheten Brogård 1:4 med ett i dag nedlagt tegelbruk.

Planområdet omfattar ca 33 ha varav ca 1,5 ha utgör vattenområde.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Brogård 1:12 och 1:22 utgör vägmark och grönområden i området och ägs av Rättarboda Fastighetsägarförening. Fastigheten Brogård 1:23 ägs av Uppsala Universitet. Övriga fastigheter är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom Bro tätortsområde i kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2002-02-04, §2. Det redovisas som befintligt bostadsområde som förtätas.

Planområdet ligger inom ett större område som är av riksintresse avseende naturvård, kulturmiljövård och friluftsliv enligt 4 kap 1-2 §§ miljöbalken. Det gränsar i sydost mot Bro riksintresseområde avseende kulturvården med Bro Gård, Fiskartorp och Tegelbruket.

Detaljplaner

Större delen av planområdet omfattas av detaljplan nr 5302, från 1953. Planen medger uppförande av fristående hus för bostadsändamål med en största byggnadsarea på 60 m². Minsta tomtstorlek skall vara 1200 m². För ett fåtal fastigheter medges 150 m² byggnadsarea på minst 3500 m² stora tomter. Byggnadshöjden är i båda fallen begränsad till 3,5 m. På fastigheten Brogård 1:68 medges bostad och handelsträdgård. Byggnadsarean är begränsad till 1500 m² och byggnadshöjden till 7,5 m.

För tre fastigheter längst i norr gäller detaljplan 5501, från 1955. Bestämmelserna är här de samma som på större delen av detaljplan 5302, högst 60 m² byggnadsarea, minst 1200 m² tomt och högst 3,5 m byggnadshöjd.

I båda planerna gäller att byggnad vars användande påkallar anläggande av avloppsledning, inte får uppföras.

Den del av området som ligger norr om Rönnbodavägen och väster om Kristinetorpsvägen-Enbodavägen-Lärkbodavägen är ej planlagd men betecknas som samlad bebyggelse. Här, liksom för det i planen ingående vattenområdet, gällde tidigare strandskydd enligt 7 kap 13 § MB. Strandskyddet är genom lagakraftvunnet beslut i länsstyrelsen upphävt utom på del av fastigheten 1:23 och 1:22.

Program för planområdet

Ett program för planläggning av Rättarbodaområdet var utsänt på samråd tiden 2000-03-13 till 2000-04-20. I programmet skisserades en möjlig förtätning av området genom ianspråktagande av vissa gemensamma grönområden och avstyckningar av befintliga fastigheter. Vägnätet förutsattes vara det befintliga med vissa förbättringar och kompletteringar, bl.a vändplaner. Vidare angavs att man måste hitta en godtagbar lösning för vatten- och avlopp.

Inkomna yttranden är sammanställda och kommenterade i samrådsredogörelse daterad 2000-10-12 med tillägg 2003-05-02.

I oktober 2000 gav kommunstyrelsen samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Rättarbodaområdet.

Samråd under planarbetet

Planarbetet har bedrivits under kontinuerligt samråd med fastighetsägarna dels genom återkommande möten med fastighetsägarföreningens styrelse och av föreningen utsedda representanter dels vid två allmänna markägarsamråd och information/samråd vid föreningens årsmöte.

Föreningen har genomfört två enkäter där man fått svar på medlemmarnas syn på vilka av de gemensamma grönytorna som är lämpliga att planlägga som tomtmark och vilka tomtstorlekar som kan vara lämpliga i området.

Planen har varit utsänd på formellt samråd under perioden 22/10 – 19/11 2003 och utställd under perioden 26/5 – 28/6 2004.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området är kuperat. Det skiljer tjugo meter mellan högsta och lägsta punkt. Högparter sträcker sig i nordvästlig-sydostlig riktning och består av berg och morän. Mellan dessa ligger lerfyllda svackor.

På högparterna står ofta barrskog medan de lägre partierna är öppna eller glest bevuxna med lövträd och sly. På flera ställen erbjuds vackra utblickar mot Kvistabergsviken.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena och därmed lämpliga grundläggningssätt varierar kraftigt i området. Grund- och radonundersökning skall redovisas i samband med bygglovsansökan.

Fornlämningar

På fastigheten 1:78 finns rester av ett borttaget stenröse, fornlämning med Raä-nr 152. Samråd bör ske med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet innan fastigheten bebyggs ytterligare. För övrigt finns inga registrerade fornlämningar inom området.

Bebyggelseområden

Bostäder

I området finns 63 stycken fastigheter. Av dessa utgör 58 tomter för bostadsbebyggelse. Två fastigheter, Brogård 1:12 och 1:22 omfattar större delen av väg- och grönmarken inom området. En mindre del av vägmarken ligger på fastigheterna Brogård 1:71 och 1:72 som är på 80 respektive 335 m². Fastigheten Brogård 1:23 omfattar 20.850 m² obebyggd mark avsedd som buffertzon för Kvistabergs observatorium när detta var i fullt bruk.

Av de 58 fastigheterna avsedda för bostadsbebyggelse är 55 bebyggda. Byggnaderna varierar från små, enkla sommarstugor till permanenta villor. Placering i förhållande till vägarna varierar liksom material och standard. Med få undantag är de hänsynsfullt inplacerade i terrängen.

Under det samråd som förevarit under planarbetets gång har det framkommit att många anser det viktigt att områdets karaktär bevaras. Området har stora kvaliteter i form av rik grönnska, omväxlande terräng och utblickar mot vattnet. För att i någon mån kunna bevara den "gröna och luftiga" karaktären föreslås en minsta tomtstorlek på 1200 m². På delar av området föreslås större tomter, bl.a. i de kuperade partierna mot vattnet för att öka möjligheterna att hitta bra lägen för byggnation utan alltför stora ingrepp på mark och vegetation och vidare på vissa idag öppna, obebyggda delar av området för att i någon mån bevara öppenheten där.

På varje tomt får uppföras en friliggande familjebostad samt en additionsbostad/verksamhetslokal om högst 60 m² bruttoarea. Additionsbostaden/verksamhetslokalen kan vara en fristående byggnad eller inrymmas i huvudbyggnaden. Därutöver får garage, förråd etc. uppföras till en sammanlagd byggnadsarea på högst 60 m². Tillsammans får byggnaderna uppta en byggnadsarea på högst 20 % av tomtarean, dock högst 285 m². En tomt på 1200 m² som är den minsta tillåtna tomtstorleken får bebyggas med 240 m² byggnadsarea och tomter på 1425 m² och däröver får bebyggas med 285 m². För tomtstorlekar mellan 1200 och 1425 m² bestäms byggrätten genom rätlinjig interpolation.

Huvudbyggnaden och additionsbostad/verksamhetslokal får uppföras i två våningar. Högsta byggnadshöjd är 6,0 m. Garage, förråd liksom eventuella kompletteringsbyggnader på gemensam mark och byggnader för tekniska anordningar får uppföras i en våning med högst

3,5 m byggnadshöjd. Vindar får inte inredas. Källare är tillåtna.

Illustrationsplanen visar totalt 136 stycken villatomter inom området.

Vid stranden ligger ett mindre fritidshus på , "Sjövillan". Den ligger på mark som ägs av fastighetsägarföreningen. Det utgör ett historiskt och karaktäristiskt inslag i miljön som bör bevaras. I planen förutsätts att byggnaden får ligga kvar på sin ursprungliga plats på Sjöängen som byggnad på "ofri grund" genom någon sorts avtal med den nybildade samfällighetsförening i vars ägo marken förutsätts övergå.

På fastigheten Brogård 1:67 finns ett stall med fyra boxplatser. Hästhållningen skall på sikt avvecklas enligt fastighetsägaren.

Offentlig och kommersiell service

Avståndet till Bro Centrum med dagligvarubutiker, apotek, vårdcentral, restauranger mm är drygt tre kilometer. Här finns också flera skolor med låg- och mellanstadium och Broskolan med högstadium. Gymnasieskola finns i Kungsängen, ca 8 km från Bro. Närmaste förskola ligger i Bro centrum

Tillgänglighet

I området som på vissa ställen är kraftigt kuperat kan kraven på tillgänglighet vara svåra att uppfylla i vissa lägen. Avvägning mellan anpassning till terrängen och god tillgänglighet görs i samband med bygglovsprövningen.

Gestaltning

Från fastighetsägarföreningen har under planarbets gång betonats vikten av att bevara områdets karaktär. Även om tomterna blir mindre och husen större är det angeläget att så långt som möjligt bevara den småskaliga och lummiga karaktären.

Området innehåller idag stora tomter. Husen är oftast hänsynsfullt inplacerade i terrängen. Den rika grönskan dominerar över bebyggelsen. Den befintliga bebyggelse består i stor utsträckning av små fritidshus i trä med lätta sadeltak . Verandor är vanliga. Många små komplementbyggnader förekommer.

Det är viktigt att de nya husen utformas och placeras med inspiration av karaktären i den nuvarande bebyggelsen. Följande riktlinjer kan vara vägledande:

- Eftersträva god terränganpassning så att markingreppen blir så små som möjligt.
- I sluttande terräng utformas husen med souterrängvåning om man på så sätt kan undvika markuppfyllnader, stödmurar, nakna bergssprängningar etc.
- Branta slänter och stödmurar bör undvikas. En mjuk anslutning till anslutande naturmark eftersträvas
- Det är önskvärt att äldre fritidshus i gott skick bevaras som den additionsbyggnad/verksamhetslokal om högst 60 m² som planbestämmelserna medger.
- Stora byggnader utformas i flera volymer som adderas till varandra för att bryta ner skalan och underlätta en god anpassning till terrängen.
- Taken utförs som lätta sadeltak med tegelpannor eller bandtäckt plåt. Betongpannor bör undvikas.
- Trä och puts är lämpliga fasadmaterial.
- En traditionell färgsättning eftersträvas. Färgskalan bör innehålla dova, naturnära färger hellre än ljusa, klara kulörer.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte anläggas inom området.

Friytor

Lek och rekreation

Något särskilt område för lekplats för de små barnen anvisas inte inom planområdet. Badplats finns i områdets södra del. Här finns några enkla lekredskap. På de gemensamma grönytorna inom området finns möjlighet att inreda med lekredskap om och när behov uppstår.

Bollplan, sport- och simhall och idrottsplats finns i Bro.

Naturmiljö

Områdets läge vid vatten och med skog inpå knutarna erbjuder stora möjligheter till bad och vistelse i skog och mark. Genom kvarteren i områdets ytterkanter lämnas korridorer med naturmark för att öka tillgängligheten till omgivningarna.

Planen tillåter att bryggor anläggs för intilliggande fastigheter.

Gator och trafik

Området nås från Bro via väg 902. Den är bitvis smal och krokig men bedöms klara den ökade trafikmängd som detaljplanen kommer att medföra. Vid en utbyggnad av Husbytorp/Tegelhagen kommer nya vägar att förbättra förbindelsen med Bro.

Vägarna inom området är idag enskilda. Vägstandarden är låg. Vägarna är grusade 3,5-4 m breda med öppna diken. Vändplaner saknas. Belysning saknas.

Kommunen blir huvudman för det allmänna gatunätet inom området. Detaljplanen utgår från befintligt vägnät och vägområde. För att slippa "fram- och tillbakakörning" av främst servicefordon förlängs Tallbodavägen och ansluts till Lärkboda/Granbodavägen.

För att möjliggöra en lämplig tomtindelning av fastigheterna Brogård 1:22 och 1:23 dras en för dessa fastigheter gemensam gata från Lärkbodavägen.

Den befintliga gemensamma vägen (Pilbodavägen) för fastigheterna Bro Gård 1:26, 1:77 och 1:78 ligger kvar.

Gång- cykel- och mopedtrafik

På lokalgatorna blir det blandtrafik där bilarna får framföras på de oskyddade trafikanternas villkor.

Kollektivtrafik

Buslinje 556 mellan Bro och Låssahalvön passerar Rättarboda med ca 4-5 turer vardagar och 2 turer under helger.

Parkering

Parkeringsplatser för fastigheternas normala behov skall anordnas på respektive tomt.

Utefter Rönnebodavägen avsätts ett område för parkering. Avsikten är att här anlägga ett mindre antal p-platser för tillfällig parkering i samband med båtupptagning etc. Parkeringen disponeras i första hand av fastighetsägarna i området och kan anläggas som en gemensamhetsanläggning med samtliga fastighetsägare i området som delägare.

Teknisk försörjning

Värme

Uppvärmning skall ske med vattenburet system.

Vatten och avlopp

De flesta fastigheterna har indraget vatten för året runt bruk. En gemensam vattentäkt som ca 30 fastigheter är anslutna till finns inom området. Vattenverket är allmänförklarat och måste byggas om för att uppfylla rådande krav. De som inte är anslutna till den gemensamma vattentäkten har bergborrade brunnar, ett fåtal har grävda brunnar.

Inom området finns avloppsanläggningar av varierande utformning och standard. Anläggningstyp för avlopp samt utsläppsnivåer från de olika fastigheterna redovisas i VA-inventering utförd av kommunens miljöavdelning under september/november 1999. Utredningen visar att de flesta anläggningarna måste åtgärdas de närmaste åren även vid oförändrade förhållanden.

Området ansluts till det kommunala VA-nätet. Närmast anslutningspunkt ligger ca 1,2 km nordost om området. Anslutning utförs som ett provisorium till den dag Husbytorp/Tegelhagen byggs ut och Rättarboda ansluts till ledningsnätet för det området.

Hela området förses med ett grunt förlagt tryckavloppssystem vilket innebär att varje fastighet har en pump för avlopp.

El

Området matas med el dels från befintliga elnätstationer vid Kristinetorpsvägen och Enbodavägen dels från en ny station vid den nya gatan över fastigheterna Brogård 1:12 och 1:23. E-områden för stationerna läggs in i planen. Befintlig jordkabel över fastigheten Brogård 1:23 utgör hinder för byggnation och måste flyttas. Ett ledningsområde för att säkerställa omläggningen läggs in i planen.

Avfall

Hushållsopor hämtas av kommunens entreprenör vid respektive fastighet. Närmaste återvinningsstation ligger i Bro Centrum. Grovsopor kan lämnas på kretsloppcentralen i Skällsta industriområde. Här finns även miljöstation för farligt avfall och återvinningsstation. Ytterligare en miljöstation finns vid Statoil, Bro centrum.

Vid områdets utfart anvisas ett område på allmän mark där återvinningsbehållare får placeras. Det är i första hand behållare för tidningar och glas som kan bli aktuella.

Miljökonsekvenser

Natur och kultur

Enligt den fördjupade naturinventering av Kungsängen och Bro som utfördes 1994 omnämns att Rättarboda längst i söder innehåller partier av ädellövskog och blandlövskog och i nordost partier av barrskog och blandlövskog. De bedöms ha ett visst värde för landskapets biologiska innehåll.

Landskapsbilden från vattnet kommer att påverkas genom tätare bebyggelse och vegetationsavverkning. För att minimera förändringarna tillåter planen ingen ny bebyggelse närmare stranden än den befintliga bebyggelsen

Rekreation och friluftsliv påverkas marginellt eftersom inga jungfruliga områden tas i anspråk. För den del där strandskydd råder föreslås detta upphävas. Eftersom de privata fastigheterna sträcker sig till strandkanten, bebyggelsen är synlig från stranden och terrängen är brant kan inte marken betraktas som allemansrättsligt tillgänglig.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas lokalt.

Dagvatten från gatorna i området avleds genom diken och dränerings-samlingsledningar, som via öppna diken leds vidare dels via södra delen av Brogårdsområdet till V Broviken dels direkt till Kvistabergsviken. Utredning om vilka åtgärder som behöver vidtagas för att systemet skall fungera tillfredsställande pågår.

Dagvatten från tomter skall omhändertas inom respektive fastighet. Vatten från tak avleds via stuprännor och utkastare till tomtmark. Fördröjning kan ske med vattentunnor och där så erfordras fördröjningsmagasin. Åtgärderna på fastigheten skall vara sådana att de naturliga yt- och grundvattenströmmarna behålls i så stor utsträckning som möjligt. Åtgärderna får inte utföras på sådant sätt att de framkallar problem för fastigheter nedströms i vattnets flödesriktning. Dag- och dräneringsvatten får inte avledas till tryckavloppssystemet, då detta inte är avsett för eller dimensionerat för annat än spillvatten.

Luft

Luftsituationen i Bro bedöms som god. Den trafik som alstras av den tillkommande bebyggelsen ger en försumbar påverkan på luftkvaliteten lokalt och regionalt.

Buller

Bullernivåerna bedöms ligga under Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller.

Radon

För tillkommande bebyggelse kommer geoteknisk undersökning inklusive radon att krävas i samband med bygglov.

Administrativa frågor

Administrativa frågor behandlas i Genomförandebeskrivningen.

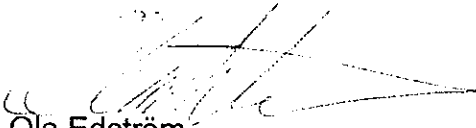
MEDVERKANDE I PLANARBETET

Medverkande tjänstemän och tekniska utredningar som utförts under planarbetets gång anges i genomförandebeskrivningen.

REVIDERING EFTER UTSTÄLLNING 2004-09-30

Revideringar som utförts efter utställningen framgår av utåtande upprättat 2004-09-30.

Stadsarkitektkontoret



Ola Edström
Stadsarkitekt

PG Carlsson Arkitekt AB



PG Carlsson
Arkitekt SAR/MSA