

NOARK ARKITEKTKONTOR AB STORGATAN 28 A BOX 3024 750 03 UPPSALA TELEFON 018/10 01 20
Hus- och inredningsprojektering • Mark- och landskapsplanering • Gatu- och va-projektering • Samhällsplanering

STADSBYGGNADSKONTORET
UPPSALA
INK. 29. 11. 08.
2003-4504-89

STADSBYGGNADSKONTORET
UPPSALA
INK. 1989 -08- 09
DNR. _____

RAMSTALUND 5:25 m fl
HAGUNDA KOMMUNDEL
UPPSALA KOMMUN

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

29. 30

F 1989. 319

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen utgöres av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Till planen hör även fastighetsförteckning, VA-utredning och illustrationskarta.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att på fastigheten Ramstalund 5:25 möjliggöra byggnation av 25-30 lägenheter i form av radhus eller parhus. Lägenheterna avses upplåtas med bostadsrätt. Dessutom ges i planen utrymme för en enskild tomtplats runt den bef äldre villan samt ytterligare en avstyckningsbar villatomt. Den bef med suterränghus bebyggda tomtplatsen Ramstalund 5:23 kompletteras med byggrätt för fristående garage. Med NATUR betecknat område överlåts till kommunen och görs tillgängligt för allmänheten via den gång- och cykelväg som förbinder Prästängsvägen med Ramstalundsvägen.

PLANDATA

Planområdet är centralt beläget i samhället omedelbart norr om Ramstalundsvägen. Området avgränsas i nordost av en kraftig kulle med berg i dagen, i sydost mot bef villabebyggelse, i sydväst mot Ramstalundsvägen och i nordväst mot bef villabebyggelse.

Planområdet omfattar ca 2,0 ha.

Ramstalund 5:25 har genom avtal förvärvats av NCC och utgör den huvudsakliga delen av planområdet. Förutom denna fastighet ingår den bebyggda tomtplatsen Ramstalund 5:23, ägare Svante Andersson, samt kommunal gatu- och parkmark inklusive plats för bef transformator på Ramstalund 1:11 och 5:22 samt del av vägsamfällighet S 64.

TIDIGARE
STÄLLNINGSGIVNINGAR
TAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunöversikten från 1976 anges bostadsändamål för planområdet.

Gällande detaljplaner

Detaljplan 701 för Ramstalund i Ramsta socken, södra Hagunda fastställd 1960-05-05 berör del av planområdet.

Bostadsförsörjningsprogram

För Ramstalund finns under perioden 1990-1993 i gällande bostadsförsörjningsprogram angivet 25 lgh att påbörjas 1990 samt 25 lgh 1992.

PLAN-
FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Den exploateringsbara delen av Ramstalund 5:25 utgöres av brukscentrat till den tidigare jordbruksfastigheten. En villalikhande mangårdsbyggnad samt en stor ladugård och ett antal mindre gårdsbyggnader är spridda över tomtplatsen. Flera större träd av stort miljömässigt värde finns på tomten.

I nordöst övergår tomtplatsen i naturmark där en kraftig trädbeväxt kulle med delvis synliga berghällar utgör en naturlig avgränsning för området.

Geotekniska förhållanden

Till grund för detaljplanen ligger en geoteknisk undersökning utförd av Uppsala Byggstatik AB under januari 1989. Den byggbara marken består av lerjord som är genomgående fast med max 3,5 meters mäktighet. Grundläggning kan ske med platta på mark.

PLANENS INNEHÅLL

Bostäder

Inom området avses alla ekonomibyggnader på Ramstalund 5:25 rivas. Runt den bef mangårdsbyggnaden utläggs en avstyckningsbar tomtplats. I anslutning till denna förläggs ytterligare en tomtplats mot Ramstalundsvägen som kan bebyggas med en fristående villa. Övrig byggbar mark på Ramstalund 5:25 avses bebyggas med radhus och parhus i bostadsrättsform med sammanlagt ca 25-30 lägenheter. Byggnadshöjden blir två våningar.

Resterande del av Ramstalund 5:25 utgörs av bergkullen i nordost som övergår i kommunens ägo och blir allmänt tillgänglig naturmark.

Ramstalund 5:23 får en byggrätt som motsvarar den bef villan på tomten, dvs en 1-plansvilla med suterrängvåning. Byggrätt för ett fristående garage utläggs på mark som regleras över till tomten från tidigare gatumark.

Offentlig service

I Ramstalund byggs under 1989 en ny LM-skola för två paralleller. Barnomsorgen utgöres av kommunala dagbarnvårdare. Den äldre villan inom planområdet avses kunna användas som förskola och gemensamhetslokal.

Kommersiell service

I samhället finns två jourbutiker, Texaco-Ramstalivs med dagligvaror och bensinstation samt Ramstalunds Kiosk-Livs-Taverna med dagligvaror och servering.

Dessutom finns en bilverkstad nordost om bensinstationen.

Friytor

Mitt i bostadsrättsföreningens område finns en öppen lekyta om ca 600 m² som ansluter direkt till den kommunala naturmarken i nordost.

Omedelbart sydväst om Ramstalundsvägen finns bollplan och en anlagd lekplats. Närlekplatser förutsätts anordnas på de egna tomtplatserna.

Inom ett avstånd på 100-200 meter nås bebyggelsegränsen och kulturlandskapet i form av åkermark med trädbevuxna holmar är tillgängligt via strövstigar.

Gator och trafik

Planområdet ansluter till Ramstalundsvägen och Prästängsvägen samt gång- och cykelvägen mellan dessa gator. Inom bostadsrättsföreningens område utformas körytorna så att karaktären av entreväg tydligt framgår. Parkering för villorna anordnas på de egna tomtplatserna.

För bostadsrättsföreningen planeras två samlade garage- och biluppställningsplatser i anslutning till de båda utfarterna mot Ramstalundsvägen. De har dimensionerats efter ett bilplatsbehov av ca 1,4-1,5 bilplatser per lägenhet.

Prästängsvägen får en vändplan framför Ramstalund 5:23, och gång- och cykelvägen mellan Prästängsvägen och Ramstalundsvägen förbinds med gångvägsnätet på bostadsrättsföreningens område.

Teknisk försörjning

Reningsverket är dimensionerat för 700 pe, idag är anslutet 200 pe. Vattentäkten avses byggas ut för att motsvara Reningsverkets kapacitet. Dagvattenledning till området byggs ut så att den ökade belastningen klaras.

Värme

Den tillkommande bebyggelsen är tänkt att uppvärmas med vattenburen el. I händelse av framtida övergång från eluppvärmning till ett lokalt fjärrvärmesystem för Ramstalunds samhälle förbereds möjligheten att anordna undercentral för bostadsrättsgruppen i garagen närmast gång- och cykelvägen.

Radhusen och parhusen utformas tekniskt så att ett internt distributionsnät för fjärrvärme kan utföras i ett senare skede utan alltför omfattande ingrepp i byggnaderna.

Avfall

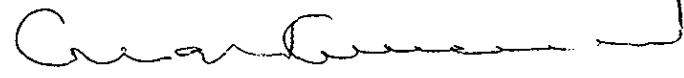
De friliggande villorna får sophämtning vid respektive entre. För bostadsrättsföreningen anordnas soputrymmen i anslutning till de båda parkerings- och garageområdena.

Soprummen byggs samman med garagebyggnaderna och förbereds för källsortering.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats av NOARK Arkitektkontor AB på uppdrag av NCC, i samarbete med Uppsala kommuns stadsbyggnadskontor.

Uppsala i maj 1989
NOARK Arkitektkontor AB



Greger Garnvall
Arkitekt SAR

- Godkänd av BN för samråd 1989-02-16 § 55 / qh
- Godkänd av BN för utställning 1989-05-18 § 283 / qh
- Godkänd av BN för antagande 1989-08-17 § 534 / qh
- Antagen av KF 1989-11-25 - 26 / qh
- Laga kraft 1989-12-30 / qh

NOARK ARKITEKTKONTOR AB STORGATAN 28 A BOX 3024 750 03 UPPSALA TELEFON 018/10 01 20
Hus- och inredningsprojektering · Mark- och landskapsplanering · Gatu- och va-projektering · Samhällsplanering

LANSSTYRELSEN UPPSALA
Planeringsenheten
Ink. 89. 11. 08.
2003-4504-89

RAMSTALUND 5:25 M FL
HAGUNDA KOMMUNDEL
UPPSALA KOMMUN

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

89. 11. 30
Fi 1989.313

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd och utställning beräknas vara slutförda under våren och sommaren 1989.

Lagakraftvunnet antagandebeslut bör kunna föreligga under hösten 1989 varför byggstart skulle kunna vara möjligt kring årsskiftet 1989-1990.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 15 år efter det datum planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen har huvudmannaskap för allmän platsmark. För genomförandet av bebyggelsen på kvartersmark svarar exploatören NCC.

A

Exploateringsavtal

Avtal beträffande regleringar av mark och anläggningskostnader för gator, cykelvägar och VA skall upprättas mellan Uppsala kommun och exploatören NCC.

Avtalet skall vara klart innan planen tas av fullmäktige.

FASTIGHETS-
RÄTTSLIGA
FRÅGOR

Fastighetsbildning

Med NATUR betecknat område överförs i kommunens ägo.

Tomtplatserna till den bef och nya villan tillförsäkras utfart genom servitut över bostadsrättsföreningens mark.

Då reglering av samfälld vägmark blir aktuell vid bildande av fastigheter enligt planförslaget bör ansökan om fastighetsbildning inlämnas i god tid före bygglov aktualiseras.

Ramstalund 5:23 tillförs mark från del av NCC:s förvärv av 5:25 samt del av den kommunala gatufastigheten 1:11. Vändplanen vid Prästängsvägen tillförs mark från del av Ramstalund 5:22.

Transformatorrtomten är i sin helhet belägen på den kommunala parkmarken Ramstalund 5:22.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av NOARK Arkitektkontor AB och Örjan Almesjö, Fastighetskontoret.

TEKNISKA
FRÅGOR

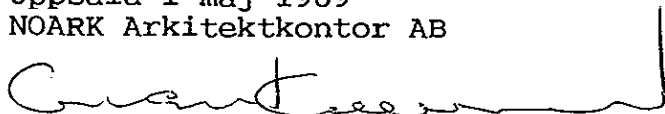
Då viss risk för radon föreligger skall radonundersökning utföras.

EKONOMISKA
FRÅGOR

Bostäderna skall uppföras med statliga lån. I exploatörens åtagande skall ingå att iordningställa GC-väg mellan Prästängsvägen och Ramstalundsvägen samt vändplan vid Prästängsvägen.

Vidare skall exploatören erlægga dels anslutningsavgift för VA enligt gällande taxa och dels ersättning avseende andel i befintliga anläggningar och kommunens administration.

Uppsala i maj 1989
NOARK Arkitektkontor AB



Greger Garnvall
Arkitekt SAR

- Godkänd av BN för samråd 1989-02-16 § 55 / qh
- Godkänd av BN för utställning 1989-05-18 § 283 / qh
- Godkänd av BN för antagande 1989-08-17 § 534 / qh
- Antagen av KF 1989-11-25 - 26 / qh
- Laga kraft 1989-12-30 / qh