



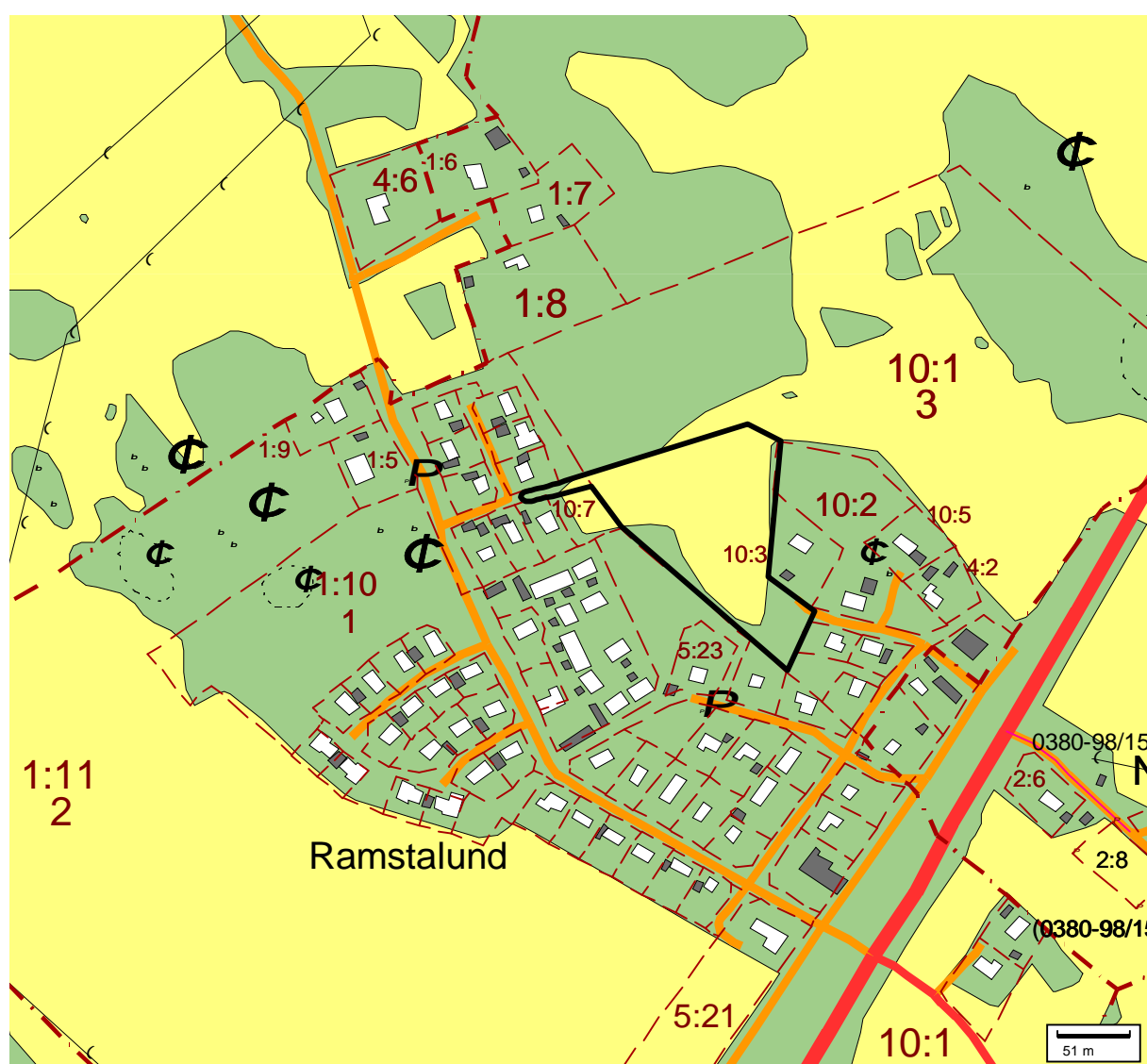
Detaljplan för

# RAMSTA GÄRDE

00/20012

Ramstalund, Uppsala kommun

Laga kraft 2004-03-01



Handläggare: Owe Gustafsson, telefon: 018-7274645, E-post: [owe.gustafsson@sbk.uppsala.se](mailto:owe.gustafsson@sbk.uppsala.se)

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Box 216 • 751 04 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 69 20 53 • E-post: [stadsbyggnadskontoret@sbk.uppsala.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@sbk.uppsala.se)

[www.uppsala.se/stadsbyggnadskontoret](http://www.uppsala.se/stadsbyggnadskontoret)

Detaljplan för  
**RAMSTA GÄRDE**  
Ramstalund, Uppsala kommun

**00/20012**

## ANTAGANDEHANDLING

## PLANBESKRIVNING

---

**HANDLINGAR** Planförslaget med beteckningen 00/20012 omfattar följande handlingar: Plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning med miljökonsekvensbeskrivning, genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.

**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG** Planen syftar till att möjliggöra en utbyggnad med bostäder inom nordöstra delen av Ramstalund. Sammantaget kan 11 friliggande småhus uppföras inom området. Området ligger i nära anslutning till och knyter an till befintlig villabebyggelse.

**PLANDATA** **Lägesbestämning**  
Planområdet – som för närvarande i huvudsak består av brukad åkermark - gränsar i öster mot befintlig bebyggelse och Kyrkängsvägens nuvarande vägslut. I norr och väster gränsar området mot park- och naturmark. I nordväst ansluter området till Ramstalundsvägen.

### **Areal**

Planområdets areal uppgår till cirka 1.4 hektar.

### **Markägoförhållanden**

Fastigheten Ramsta-Lund 10:1 är privatägd medan Ramsta -Lund 10:7 ägs av kommunen.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN** **Översiktliga planer och Program**

Den kommunomfattande översiktsplanen, ÖP-90, innehåller inga särskilda riktlinjer för markanvändningen inom Ramstalund. Men enligt de generella rekommendationer som anges i planen skall bebyggelsen förläggas så att den stödjer befintlig närservice.

I samband med de detaljplanearbeten som genomfördes 1989-90 upprättades en skiss till fördjupad översiktsplan. Enligt denna skiss bedömdes Ramsta Gärde som lämpat för bostadsbebyggelse.

## **Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden**

Huvuddelen av planområdet berör inte detaljplanelagd mark. Två mindre område i söder respektive i nordväst är dock planlagda (detaljplan Dp 701 A / laga kraft 1990-07-17 respektive P1 702 / fastställd 1980-05-12).



*Planområdet sett från nordöst.*

### **Program för planområdet**

Programsamråd genomfördes under tiden 2000-07-14--09-08. I programhandlingen redovisades en skiss med 11 tomter och med tillfart från väster via Ramstalundsvägen. Under samrådet inkom yttranden från 27 samrådsinstanser varav 20 med synpunkter på programmet. Några samrådsinstanser bland andra Ramstalunds Samfällighetsförening ansåg att Ramstalundsvägen är olämplig som tillfartsväg av trafiksäkerhetsskäl. Alternativa vägdragningar – bland annat den nu föreslagna – redovisades i yttrandena. Bland synpunkter som i övrigt lämnades kan nämnas: intrång på parkmark (som tillgodosetts i planförslaget), vatten och avlopp samt bebyggelsens lokalisering och våningshöjd. Samrådsredogörelsen för programskedet som godkändes av byggnadsnämnden 2000-11-02 utmynnande i att planarbetet skall inriktas på bostadsområde med cirka tio tomter för småhus samt att tillfarten till området särskilt skall studeras.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Byggnadsnämnden gav 2000-11-02 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att undersöka möjligheten att upprätta detaljplan för Ramsta Gärde med godkänt detaljplaneprogram och samrådsredogörelse som underlag.

Under plansamrådet prövades ett förslag med vägenslutning via Kyrkängsvägen. Detta förslag presenterades vid ett samrådsmöte 2002-05-07. Vid mötet diskuterades främst frågor som rörde trafik

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

och gator (tillfartsväg, trafiksäkerhet, standard, huvudmannaskap etc). Samrådsyttrandena kom också i hög grad att domineras av dessa frågor. Efter vägning och bedömning av de två möjliga tillfarterna beslutade byggnadsnämnden 2002-09-05, med stöd av redogörelserna över programsamrådet respektive plansamrådet, att ställa ut detaljplanen för granskning med tillfartsväg via Ramstalundsvägen.

### **Mark och vegetation**

Huvuddelen av planområdet – den del som är aktuell för bebyggelse – utgörs av brukad åkermark. Delar av naturmarken i väster är en skogsbeklädd höjdrygg.

### **Geoteknik**

Jordarten inom området består av postglacial lera. En geoteknisk undersökning genomfördes i samband med en utbyggnad av par- och radhus i Ramstalund 1989. Undersökningen visar på lerdjup på cirka 3.5 meter.

### **Radon**

Ramstalund ligger inom normalriskområde för radon enligt en översiktlig undersökning.

### **Kulturmiljö**

#### **Fornlämningar**

Väster om (nära Bygdegården) och öster om Ramsta Gärde finns fornlämningar som delvis är skyddade i gällande detaljplaner.

### **Bebyggelse**

Inom området föreslås 11 tomter för friliggande villabebyggelse. Tomtstorlekarna ligger mellan cirka 850 och 1000 kvadratmeter. Byggrätten inom respektive tomt är begränsad till 20 % av tomtytan. Högsta tillåtna våningshöjd är två våningar. Om tvåvåningshus uppförs får vinden inte inredas och högsta nockhöjd är satt till 8 meter. Endast ett bostadshus får uppföras per tomt.

### **Sociala förhållanden**

Det nya bostadsområdets ligger omedelbar närhet av befintlig bebyggelse i Ramstalund. Området får en karaktär som är anpassad till bebyggelsemiljön i samhället. Mot denna bakgrund och med hänsyn till att det är en förhållandevis liten utbyggnad bör förutsättningarna för en god social struktur vara tillgodosedda.

### **Tillgänglighet för rörelsehindrade**

Byggnaderna skall utformas så att de är tillgängliga för rörelsehindrade. Tillgänglighetsaspekterna prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådskedet. Förutsättningarna för god tillgänglighet på tomtmarken och vid entréer är goda i och med marken inom exploateringsområdet är plan.

### **Offentlig service**

Ramsta skola med låg- och mellanstadium ligger inom gång- och cykelavstånd (cirka 800 meter söder om planområdet). Vid skolan finns också en förskola. Dessutom bedrivs öppen förskola vid bygdegården.

### **Kommersiell service**

Kiosk och bensinstation finns intill väg 55. Närmaste större servicepunkt är Stenhagens centrum cirka 9 kilometer från Ramstalund. Samlingslokaler finns i bygdegården.

### **Friytor**

Lek och rekreation

Väster om planområdet finns lek- och bollytor anlagda. Norr om planområdet finns ett mindre skogsområde med stigar som är väl lämpat för promenader / motion.

Park

I områdets västra del finns en skogsbeklädd höjdrygg som föreslås bli park med beteckningen Natur, vilket innebär att områdets naturkaraktär skall bibehållas. Övriga delar av höjdryggen – väster om planområdet – har motsvarande beteckning i gällande detaljplan.

Mellan de två gatudelarna föreslås ett mindre parkparti som skall innehålla en gång- och cykelväg som möjliggör passage genom området. Dessutom föreslås ett smalt parkstråk åt väster i syfte att medge passage till naturområdet i väster.

Naturmiljö

Enligt en kommunomfattande naturvårdsinventering från 1988 har området norr om Ramsta Gärde högt naturvärde det vill säga klass 3 (klass 1 är högsta värdeklass).

### **Trafik och trafiksäkerhet**

Gatunät

En ny gata anläggs med anslutning till Ramstalundsvägen. En mindre gatudel med anslutning till Kyrkängsvägen anläggs i områdets södra del. Fastighetsägaren/byggherren för utbyggnad av vägen och den framtida driften åvilar de nya fastighetsägarna tillsammans i en lokal samfällighetsförening.

Nio av villafastigheterna kommer att ansluta till Ramstalundsvägen som bedöms ha kapacitet att klara trafikökningen. Två av fastigheterna får använda utfarten via Kyrkängsvägen. Den södra delen av planen överensstämmer därmed med intentionerna i gällande detaljplan och Kyrkängsvägen bedöms tåla denna ringa trafikökning.

### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken får ansluta till det befintliga vägnätet via de nya gatudelarna som iordningställs. Mellan gatudelarna skall anläggas en gång- och cykelväg (inom parkmark). Dessutom föreslås ett smalt parkstråk som medger gångpassage till det större parkområdet i väster.

### Skolvägar

Gång- och cykeltrafiken leds lämpligast via befintligt vägnät och därefter längs gamla Enköpingsvägen fram till skolan.

### Kollektivtrafik

Upplands Lokaltrafiks bussar angör Ramstalund med ett sextiotial turer per riktning under vardagar. Den viktigaste linjen är buss 804 (Uppsala-Enköping-Västerås).

### Parkering

Bilparkering får ske på tomtmark och utrymme för två bilplatser per tomt bör reserveras.

## **Teknisk försörjning**

### Vatten och avlopp

Bostadsområdet skall anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

### Värmeförsörjning

Den nya bebyggelsen bör värmeförsörjas med ett vattenburet system som medger att alternativa energislag kan användas för värmeförsörjningen.

### Avfall

De nya fastigheterna inom området skall var för sig eller gemensamt anpassas och utrustas för källsortering och omhändertagande av avfall enligt kommunens råd och anvisningar. Uppsamlingsplatsen skall vara handikappanpassad och lätt tillgänglig för hämtfordon. En gemensam källsorteringsbyggnad får uppföras i planområdets norra del. I samband med utbyggnaden bör samråd ske med avfallsenheten inom tekniska kontoret.

## **Administrativa frågor**

Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

**FÖRENLIGHET  
MED  
ÖVERSIKTSPLAN  
OCH  
MILJÖBALKEN  
3 OCH 4 KAP  
BARN-  
KONVENTIONEN**

Planen överensstämmer med den kommunomfattande översiktsplanen, ÖP-90. Detaljplaneförslaget strider inte mot miljöbalken. Planen bedöms –bland annat mot bakgrund av att föreslagen bebyggelse ligger intill befintlig infrastruktur och kollektivtrafikstråk – vara förenligt med kommunens miljöprogram och Agenda 21.

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, inte minst i stadsbyggnads-sammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling.

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

**INVERKAN PÅ  
MILJÖN**

Detaljplanens påverkan på omgivningen bedöms inte vara av den omfattningen att en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, behöver upprättas.

**MILJÖ-  
KONSEKVENSER**

**Allmänt**

Avsnittet om miljökonsekvenser beskriver den miljöpåverkan som planförslaget bedöms medföra. Beträffande omgivningens påverkan på planområdet se planbeskrivningen i övrigt.

**Trafik och övriga störningar**

**Säkerhet**

En utbyggnad enligt planförslaget kommer att medföra en ökning av trafiken. Störst påverkan blir det på de fastigheter som ligger närmast planområdet. Nio fastigheter kommer att utnyttja utfarten via Ramstalundvägen och två fastigheter via Kyrkängsvägen. Bedömningen är att denna förhållandevis måttliga trafikökning bör kunna tålas.

**Buller**

Trafikbullret som alstras från det nya bostadsområdet bedöms ha underordnad betydelse.

**Luft**

Kallstartande bilar i området kan ge en vis föroreningsökning. Användning av motorvärmare kan minska olägenheterna.

Bebyggelsens uppvärmning kan medföra ökade luftföroreningar. Om till exempel braskaminer installeras finns det risk för luftföroreningar som kan medföra olägenheter för omgivningen.

**Vegetation och djurliv**

Vegetation och djurliv kommer sannolikt inte att påverkas eftersom

det i huvudsak är åkermark som kommer att exploateras.

### **Klimat**

#### Solinstrålning

Förutom två tomter – i viss mån kommer att skuggas av höjdryggen i väster – så ligger tomterna i ett gynnsamt läge solmässigt. Den nya bebyggelsen bedöms inte komma att skugga omgivande bebyggelse.

#### Vindar

Planområdet inramas av mindre skogspartier som kommer att fungera som vindskydd i landskapet.

### **Landskap**

Bostadsområdet påverkar de brynzoner som finns i de skogspartier som inramar området. Men brynzonerna i sig ligger antingen utanför planområdet eller inom parkmark eller har planbestämmelser som innebär att befintlig vegetation skall bibehållas.

### **Stadsbild**

Föreslagen friliggande villabebyggelse knyter an till omgivande bebyggelsemiljö.

### **Kulturmiljö**

Bostadsområdets inverkan på fornlämningar i omgivningarna bedöms som ringa.

### **Mark**

#### Schaktmassor

Schaktmassorna bör kunna omhändertas inom planområdet.

### **Dagvatten**

Dagvattnet skall tas hand om lokalt.

### **Uppsala kommuns miljöprogram**

Eftersom befintlig infrastruktur kan nyttjas och Ramstalund ligger intill väg 55 med mycket tät kollektivtrafik bedöms utbyggnaden vara förenlig med miljöprogrammet.

### **Sociala konsekvenser**

Utbyggnaden har begränsad omfattning, (11 villor), vilket är ett marginellt tillägg i Ramstalund. Därmed bedöms risken för negativa sociala konsekvenser som liten.

## **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Detaljplaneförslaget har upprättats inom stadsbyggnadskontoret. Tekniska kontoret har bidragit med underlag till planarbetet.



## STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i september 2002, reviderad i februari 2003.

Björn Ringström  
planchef

Owe Gustafsson  
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd 2001-12-13.

Godkänd av byggnadsnämnden för utställning 2002-09-05.

Godkänd av byggnadsnämnden för antagande 2002-12-05.

Revidering godkänd av byggnadsnämnden 2003-02-27.

Antagen av kommunfullmäktige 2003-05-26/27

Laga kraft 2004-03-01

Detaljplan för  
**RAMSTA GÄRDE**  
Ramstalund, Uppsala kommun

**00/20012**

ANTAGANDEHANDLING

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

### **ORGANISATION**

#### **Tidplan**

Utställningsskedet väntas vara genomfört under oktober 2002. Planen kan därefter förväntas bli antagen av kommunfullmäktige under första kvartalet 2003 varefter bygglov kan medges.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

#### **Ansvarsfördelning**

Utbyggnaden av det nya bostadsområdet kommer att genomföras på initiativ av markägaren till Ramsta-Lund 10:1.

#### **Huvudmannaskap**

Ramstalunds Samfällighetsförening kommer att vara huvudman för de delar av planen som är allmän platsmark.

#### **Avtal**

##### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga senast när kommunstyrelsen behandlar planärendet. Avtal kan behöva upprättas för att reglera marköverlåtelse (mellan exploitören och Uppsala kommun) och inrättande av gemensamhetsanläggningar.

### **FASTIGHETS RÄTT**

#### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm**

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsbildningar som är en förutsättning för planens genomförande. Planbestämmelser med antal (illustrerade) tomter reglerar detta.

Gemensamhetsanläggning kan komma att behövas för att reglera skötsel och drift av vatten- och avloppsnätet inom planområdet samt gemensam källsorteringsbyggnad.

## **EKONOMI**

### **Planekonomi**

Det ekonomiska ansvaret för projektet åvilar ägaren till Ramsta-Lund 10:1. Exploateringskostnaderna för gatuombyggnad(utanför planområdet) och VA-anslutning (till en punkt för gemensamhetsanläggning) beräknas till cirka 500 000 kr.

### **Markköp**

Kommunen har för avsikt att köpa in de delar av planen som är allmän platsmark.

## **UTREDNINGAR**

### **Tekniska utredningar**

Innan bebyggelsen detaljprojekteras bör en geoteknisk utredning göras. Utredningen bör även behandla riskerna för radon.

## **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Detaljplaneförslaget har upprättats inom stadsbyggnadskontoret. Tekniska kontoret har bidragit med underlag till planarbetet.

## **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i september 2002, reviderad i december 2002

Björn Ringström  
planchef

Owe Gustafsson  
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd 2001-12-13

Godkänd av byggnadsnämnden för utställning 2002-09-05

Godkänd av byggnadsnämnden för antagande 2002-12-05

Antagen av kommunfullmäktige 2003-05-26/27

Laga kraft 2004-03-01