

nr. 74 06. 11.

11. 022-17-71

KOMMUNSTYRELSE

ÅR 14 JAN 1974

SD 999/72

Byggnadsplanebestämmelser

tillhörande förslag till byggnadsplan över fritids-
området Ramsjön, Ribbingebäck 1:14 m fl i Skogs-Tibble
socken, Uppsala kommun (f d Norra Hagunda Kommun).

§ 1 Byggnadsmark

Med B betecknat område får användas endast för
bostadsändamål.

§ 2 Mark som icke får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3 Byggnadssätt

Med B betecknat område får bebyggas endast med hus
som uppförs fristående.

§ 4 Tomtplats storlek

På med B betecknat område får tomtplats icke ges
mindre areal än 1500 m².

§ 5 Byggnadsyta å tomtplats

På tomtplats inom med B betecknat område får huvud-
byggnad icke upptaga större areal än 80 m² och gårds-
byggnad icke större areal än 30 m².

§ 6 Våningsantal

På med B betecknat område får byggnad uppföras med
endast en våning.

§ 7 Byggnadshöjd

På med B betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,7 meter och gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.

§ 8 Antal lägenheter

På med B betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.

Stockholm i november 1972

C J Curt Carlsson

C J Curt Carlsson

lantmätare

Tillhör byggnadsnämndens i Uppsala kommuns beslut den 8.11.1973 § 1764

betygar:

Henry Skogsström

Henry Skogsström
byggnadsnämndens sekreterare

Tillhör Uppsala kommunfullmäktiges beslut den 27 maj 1974, § 224

Ex officio:

Ulla Jönsson
Kommunfullmäktiges sekreterare

Att länsstyrelsen i Uppsala län 1974-12-16 på sätt beslutet visar fastställt denna byggnadsplan betygar,

Lars Bergström
Lars Bergström

Tillhör regeringens beslut 1975-07-03

Lars Bergström

NR. 74 05. 11.

14 JAN 1974

11.082-17-71

SE 999/72

BESKRIVNING

Över förslag till byggnadsplan för fritidsområdet RAMSJÖN, fastigheterna Ribbingebäck 1:14 m.fl. i Skogs-Tibble socken, Norra Hagunda kommun, Uppsala län.

Allmänt.

Planområdet angränsar sjön Ramsjön och genomkorsas av allmänna vägen nr 575. Avståndet till Uppsala är c:a 35 km och till Järlåsa stations-samhälle c:a 7 km.

Länsstyrelsen har med stöd av 15 § naturvårdslagen den 10/11 1965 förordnat att del av fastigheten Ribbingebäck 1:14 skall utgöra strandskyddsområde. Kommunalfullmäktige hade dock dessförinnan medgivit att fastigheten får exploateras för fritidsbebyggelse under villkor att bl.a. vatten- och avloppsfrågorna löses på sätt, som kan godkännas av hälsovårdsnämnden.

Kommunernas Konsultbyrå upprättar för närvarande en översiktsplan för fritidsbebyggelse inom Norra Hagunda kommun. Enligt byggnadsnämndens direktiv till planförfattaren skall fullmäktiges ovannämnda förhandstillstånd till exploatering vid Ramsjön beaktas. Från naturvårdsmyndigheternas sida har uttalats önskemål om att stranden kring Ramsjön i största möjliga utsträckning skall hållas fri från bebyggelse samt att det öppna landskapet såväl norr som söder om allmänna vägen skall kunna bevaras.

Planförslaget.

Nya utfarter till allmänna vägen nr 575 föreslås på två ställen, vars lägen bestämts i samråd med representant för vägförvaltningen vid besök på platsen.

All mark inom planområdet, vilken ej föreslås som kvartersmark har utlagts såsom R-område. Detta utgöres av mark för förbindelseleder och annan planområdessamfällighet, som ej får uppdelas eller bebyggas. Inom R-området angivna markområden för kommunikationer har utlagts med c:a 12 meters bredd vilket normalt torde vara tillräckligt även för erforderliga biluppställningsplatser. Några särskilda parkeringsplatser har därför ej illustrerats å planförslaget.

Vid utformningen av planförslaget har, där terrängförhållandena så krävt,

tomtplatserna detaljstuderats på marken, varvid särskilt beaktats att de på ändamålsenligt sätt kan bebyggas. Eftersom terrängen delvis är kuperad blir byggnadslägena ofta beroende av hustyp och storlek. På grund härav kan de i planförslaget redovisade byggnadslägena betraktas endast såsom illustrationsvis angivna.

All byggnadsmark är avsedd för fritidsbebyggelse; dock må tomtplatsen kring förutvarande mangårdsbyggnaden (Ribbingebäck 1:37) bibehållas som permanent bostad.

Va-anläggningar.

Vid upprättandet av planförslaget har särskilt beaktats att den föreslagna fritidsbebyggelsen ej kommer att verka förorenande på vattnet i Ramsjön. Hälsovårdsnämnden har uttalat att avloppsvatten bör avledas i slutna ledningar till någon gemensam recipient. I samråd med bl.a. hälsovårdsnämndens ordförande, länsläkaren och länsingenjören har dock konstaterats att markinfiltration torde vara möjlig norr om allmänna vägen antingen enskilt för varje tomtplats eller gruppvis. Därest markinfiltration söder om allmänna vägen efter närmare utredning bedömes så som olämplig torde det vara möjligt att ordna en sluten ledning med utsläpp i mossmark inom södra delen av fastigheten Ribbingebäck 1:14 sydväst om Ramsjön.

Grundvattentillgången i trakten bedömes som riklig varför det ej torde innebära några svårigheter att förse tomtplatserna med vatten av god kvalitet och tillräcklig kvantitet.

Exploatören, som avser att framdraga vattenledningar till varje tomtplats, har av nedanstående skäl önskat att en fullständig va-utredning framlägges först sedan planförslaget fastställts. Exploateringen beräknas börja år 1970. Med hänsyn till konjunkturläget kan viss förskjutning dock ske. Exploatören vill därför ej nu binda ytterligare utredningskostnader. Avvakten med va-utredning är ytterligare motiverad av det skälet att utvecklingen på va-området kan medföra att andra metoder än nu förefintliga blir tänkbara om några år. Nyssnämnda förhållanden utgör icke hinder för planförslagets fastställelse i befintligt skick. Om länsstyrelsen i samband med fastställelsen så finner motiverat torde - därest exploateringsavtal med kommunen ännu ej träffats - byggnadsförbud enligt 110 § byggnadslagen kunna utfärdas.

Plangenomförandet.

Markägaren avser att iordningställa erforderliga ledningar, vägar och

brunnar samt båt- och badplatser. Utförandet bör närmare regleras i exploateringsavtal med kommunen i likhet med vad som angivits under var-
anläggningar.

Fast fornlämning.

Efter vad som är känt finnes ej någon fast fornlämning inom planområdet.

Gemensamma anläggningar.

Någon parkmark med förslag om förordnande enligt 113 § byggnadslagen enligt tidigare planläggningsmetoder redovisas ej i detta planförslag. All gemensam mark har utlagts som R-område, som ej får uppdelas eller bebyggas. Detta område omfattar interna förbindelseleder, områden för lekplatser, gårdsutrymmen m.m. Avsikten är att tomtplatsernas rättigheter och skyldigheter inom R-området skall knytas till desamma genom förrättning enligt lagen den 16 december 1966 om vissa gemensamhetsanläggningar. Del av strandkyddsområdet har ej medtagits i planförslaget. Tomtplatsernas rättigheter och skyldigheter inom strandområdet är också avsedda att regleras genom förrättning enligt nyss nämnda lag. Åtgärder, som bidrages med anledning av sådan förrättning skall föreskrivas genom s.k. anläggningsbeslut, till vilket byggnadsnämnden vid förrättningstillfället skall lämna särskilt medgivande.

Arealuppgifter och tomtplats storlek.

Planområdet omfattar i areal c:a 37 hektar vartill kommer den mark av Ribbingebäck 1:14, som faller utanför plangränsen, strandkyddsområdet om c:a 9 hektar. Enligt planförslaget avses att nybildas 74 tomtplatser, av vilka 2 sedan lång tid varit bebyggda. Den nybildade tomarealen utgör c:a 12 hektar, vilket motsvarar en medelareal om c:a 1600 m² per tomtplats.

Samråd.

Vid planförslagets upprättande har samråd skett med byggnadsnämnden, kommunalnämnden, hälsovårdsnämnden, stadsarkitekten, länsarkitekten, överlantmätaren, vägförvaltningen, länsläkaren, länsingenjören samt naturvårdsintendenten. Vid samråd med vägförvaltningen har som tidigare nämnts överenskommelse träffats om lägena för de nya anslutningarna till allmänna vägen. Vid samråd med naturvårdsintendenten har för att de från landskapssynpunkt värdefullaste partierna skall kunna bevaras bl.a. tomtplatsernas lägen diskuterats. Naturvårdsintendenten har, med

hänsyn till att arealen öppen mark är förhållandevis stor, tillstyrkt bebyggelse inom viss sådan mark såväl norr som söder om allmänna vägen inom områden, som ur miljösynpunkt bedömts såsom mindre känsliga. Genom den föreslagna bebyggelsen kan sannolikt ekonomiska möjligheter skapas för att vidmakthålla de värdefullaste öppna områdena. Vissa skötsel föreskrifter torde kunna meddelas genom anläggningsbeslut enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar.

Uppsala i mars 1968.

C J Curt Carlsson
Lantmätare

Avsriftens riktighet bestyrkes i tjänsten: *Leif Backlund*

Tillhör byggnadsnämndens i Uppsala kommuns beslut den 8.11 1973 § 1764
betygar:

Henry Skogsström
Henry Skogsström
byggnadsnämndens sekreterare

Tillhör Uppsala kommunfullmäktiges beslut den 27 maj 1974, § 224.
Ex officio:

Ulf Jönsson
Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Uppsala län beslut 1974-12-16

Karl Magnus

Tillhör regeringens beslut 1975-07-03

Karl Magnus

Kompletterande beskrivning till förslag till byggnadsplan för fritidsområdet Ramsjön, fastigheterna Ribbingebäck 1:14 m fl i Skogs-Tibble socken, (f d Norra Hagunda kommun), Uppsala län.

Planförslaget, som inlämnats till länsstyrelsen för fastställelseprövning, har tidigare kompletterats med Va-utredning. Enligt denna skall avloppsfrågan lösas med markinfiltration. Dessutom har kompletterande utredning skett om båt- och badplatser. Exploatören har byggt en badbrygga och har även i övrigt vidtagit vissa förberedelsearbeten på den blivande badplatsen.

Länsstyrelsens planenhet har den 9.12.1971 upprättat en PM. Av denna framgår bl a att länsstyrelsen vid besök på planområdet den 16.9.1970 godtagit lokalisering av fritidsbyggelsen av den tänkta omfattningen. Planenheten har i nämnda PM krävt att planförslaget från formella synpunkter skall omarbetas i vissa delar. Detta har nu skett. Ändringarna gäller:

- 1 Den tidigare som specialområde betecknade marken har i stället betecknats som allmän platsmark (park och vägmark). Anledningen till att beteckningen specialområde tidigare använts (jfr Statens planverk publikation nr 37 sid 17 n) är
 - dels att man önskar genomföra planen med endast en samsällighetsbildning enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (LGA) och
 - dels att man i anläggningsbeslut enligt LGA skulle kunna inta vissa skötsel föreskrifter på områden som ur naturvårdssynpunkt bedömts känsliga.

LÄNSSTYRELSEN UPPSALA
 Planeringsavdelningen
 MK. 74 06. 11.
 11.082-17-71

Metoden med specialområde har tillämpats på andra håll i riket men har inte för närvarande ansetts acceptabel ur de synpunkter planenheten har att företräda. Genomförandemöjligheterna torde dock genom ändringen inte nämnvärt försvåras. Praxis vid tillämpningen av LGA har nämligen sedan planförslaget ursprungligen upprättades år 1968 gått i den riktningen att LGA numera tillämpas på allmän platsmark i de fall man inte avser att bilda vägförening.

Därför är ändringen närmast av formell och redaktionell art.

- 2 Beteckningen Bp utgår eftersom man i planbestämmelserna inte--som tidigare skett - bör skilja på om en fastighet skall användas för fritids- eller helårsändamål.
- 3 Tomtplats storlek har ändrats till att bara avse en enda yta minimistorlek (1500 m²). Avsikten är dock att utan hinder av denna bestämmelse det antal tomtplatser som illustrerats i planförslaget skall kunna medges vid fastighetsbildningen med stöd av bestämmelserna i 3 kap 2 § tredje stycket andra punkten fastighetsbildningslagen. (Även utan sådant medgivande får mindre avvikelser från planen eller bestämmelserna ske, om åtgärden är förenlig med planens eller bestämmelsernas syfte). Denna tolkning har accepterats vid samråd den 10 november 1972 mellan planenheten, juridiska enheten och företrädare för exploatören.
- 4 Vissa redigeringar har skett beträffande hushöjd och inredning i gårdsbyggnad.

Som följd av planenhetens PM har ändringar gjorts på plankartan och bestämmelserna har helt skrivits om. Synpunkterna i planenhetens PM har godtagits av kommunalrådsberedningen i Uppsala kommun den 18.10.1972.

- 5 Utöver ändringarna enligt nämnda PM har en mindre jämkning gjorts på plankartan på grund av vägförvaltningens krav på ändrat läge av väkanslutning.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen.

Som följd av att specialområdet ändras till allmän platsmark bör förordnande utfärdas för all inom planområdet belägen allmän platsmark som ligger på exploateringsfastigheten Ribbingebäck 1:14. Särskild karta erfordras inte för detta ändamål. Stockholm i november 1972.

J. Curt Carlsson
J Curt Carlsson
Lantmätare

Tillhör regeringens beslut 1975-07-03

Klas Bengtsson

Tillhör länsstyrelsens i Uppsala län beslut 1974-12-16

Klas Bengtsson

Tillhör byggnadsnämndens i Uppsala kommuns beslut den 8.11.1973
§ 1764

betygar:

Henry Skogsström

Henry Skogsström
byggnadsnämndens sekreterare

Tillhör Uppsala kommunfullmäktiges
beslut den 27 maj 1974, § 224.

Ex officio:

Ulf Jönsson

Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör lärsstyrelsens i Uppsala län beslut 1974-12-16

Varo Skogsström

Tillhör regeringens beslut 1975-07-03

Varo Skogsström