

DEL AV FASTIGHETEN RIBBINGEBÄCK 1:14
INOM FRITIDSOMRÅDET RAMSJÖN, SKOGSTIBBLE
REGISTEROMRÅDE, UPPSALA KOMMUN, UPPSALA LÄN

B 621

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN

UPPSALA
KOMMUNBYGGNADSKONTORET

Ink 11. -16

BESTÄMMELSER

1980-01-21

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

082-118-80

Byggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

Specialområde

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföres fristående.

4 § BYGGNADS UTFORMNING

På med I betecknat område får byggnad uppföras till endast en våning. Huvudbyggnad får icke uppföras till större höjd än 3,7 meter och gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.

5 § TOMTPLATS STORLEK

På med B betecknat område får tomtplats icke ges mindre areal än 1 500 m².

6 § BYGGNADSYTA PÅ TOMTPLATS

På tomtplats inom med B betecknat område får huvudbyggnad icke upptaga större areal än 80 m² och gårdsbyggnad icke större areal än 30 m².

7 § ANTAL LÄGENHETER

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

Uppsala i februari 1979

Revid. i september 1979

Sverker Jaensson
Sverker Jaensson
Lantmätare

Sverker Jaensson
Sverker Jaensson
Lantmätare

Tillhör Uppsala kommuns
byggnadsnämnds beslut
1979-09-13 § 1406
betygar:

Tillhör Uppsala kommuns
byggnadsnämnds beslut
1979-12-20 § 2040
betygar:

Inger Stålbjerg
Inger Stålbjerg
sekr

Inger Stålbjerg
Inger Stålbjerg
sekr

Att denna kopia överensstämmer
med originalet betygar:

M. Wilson

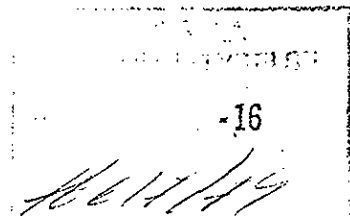
Att länsstyrelsen i Uppsala län den 8 juli 1980
på sätt beslutet visar fastställt denna byggnads-
plan och att beslutet vunnit laga kraft betygar
Per Andersson
Per Andersson

DEL AV FASTIGHETEN RIBBINGEBÄCK 1:14
INOM FRITIDSOMRÅDET RAMSJÖN, SKOGS-
TIBBLE REGISTEROMRÅDE, UPPSALA KOMMUN
UPPSALA LÄN

B 621

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN

BESKRIVNING



Allmänt

Planområdet ligger strax norr om sjön Ramsjön och genomkorsas av allmänna vägen nr 575. Avståndet till Uppsala är c:a 35 km och till Järlåsa stationssamhälle c:a 7 km.

1980-01 -21

Planeringsförutsättningar

082-118-20

Kommunalfullmäktige i dåvarande Norra Hagunda kommun medgav 1964-12-15 att fastigheten Ribbingebäck 1:14 skulle få exploateras för fritidsbebyggelse. Fullmäktige antog 1968-12-30 ett av lantmätaren Curt Carlsson upprättat förslag till byggnadsplan som omfattade i princip hela fastigheten med totalt c:a 70 tomtplatser på ömse sidor om allmänna vägen. Samtidigt antogs en s k zonplan för Norra Hagunda. Zonplanen skulle vara vägledande för den fortsatta byggnadsplaneringen i kommunen och utgöra underlag i frågor rörande tillstånd till bebyggelse. Fullmäktige underströk dock att de beslut, som redan fattats beträffande fritids- och byggnadsplaner vid Ramsjön, fortfarande skulle gälla.

Sedan exploateringsavtal upprättats ingavs byggnadsplaneförslaget till länsstyrelsen för fastställelseprövning. Byggnadsnämnden i Uppsala kommun hemställde 1971-09-09 om uppskov med denna prövning. Länsstyrelsen angav i ett beslut 1972-11-21 att den kunde godta den föreslagna exploaterings omfattning men ansåg att vissa formella brister borde justeras. Byggnads-

nämnden förklarade sig 1972-09-21 ej ha någon erinran mot de avsedda justeringarna. Sedan även kommunalrådsberedningen 1972-10-18 gjort motsvarande förklaring verkställdes justering och ett reviderat förslag med oförändrad exploateringsgrad överlämnades till byggnadsnämnden i Uppsala kommun. Nämnden beslöt emellertid senare att utställa ett förslag, som endast omfattade exploatering norr om allmänna vägen med 42 tomtplatser. Detta förslag har fastställts av länsstyrelsen 1974-12-16. Samtliga tomtplatser har avstyckats (Ribbingebäck 1:42 - 1:83). Området har utbyggts av markägaren med bl a vägar och vattentäkt med ledningar.

Kommunfullmäktige i Uppsala kommun har härefter 1977-03-28 beslutat godkänna ett av kommunstyrelsen framlagt förslag till kommunöversikt, vari området R 4:10 (Stennässjön-Ramsjön-Hålsjöområdet) behandlas under rubriken "Områden av stort allmänt friluft- och naturvårdsvärde. Ytterligare bebyggelse bör medgivas endast om särskilda skäl föreligger (BS § 29)".

Enligt det ursprungliga planförslaget var tanken att hela restfastigheten Ribbingebäck 1:14 skulle förvaltas av gemensamhetsanläggning, bildad enligt bestämmelserna i dåvarande lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (numera anläggningslagen). Äganderätten till fastigheten skulle övergå till gemensamhetsanläggningen. Närmare skötsel föreskrifter skulle fastläggas i anläggningsbeslut, som skulle underställas byggnadsnämndens medgivande enligt tidigare bestämmelser i äldre lag (nåvarande 23 § anläggningslagen). Härvid skulle särskilt naturvårdens intressen beaktas.

Genom att byggnadsplanen inte fastställdes i ursprungligt skick utan i ett beskuret har möjligheterna att bevara vissa delar av Ribbingebäck 1:14 på ett från naturvårds-

synpunkt tillfredsställande sätt försvärats. Något intresse från det allmänna att överta ansvaret har inte visats. Det har dessutom blivit oklart hur restfastigheten skulle användas. Markägaren har därför gjort en framställning till kommunen om att få tillstånd att göra en begränsad ytterligare exploatering, motsvarande cirka 15 tomtplatser söder om allmänna vägen och huvudsakligen enligt det ursprungliga förslaget. Gynnsammare förutsättningar skulle skapas för skötseln av hela restfastigheten. Särskilt skulle naturvårdsintressena bättre kunna tillgodoses. Som svar på nämnda framställning har byggnadsnämnden 1978-06-22 s 1042 beslutat "att bifalla markägarens framställning om uppförande av ytterligare 15 fritidshus utöver tidigare uppförda 40 hus". Fastighetsnämnden har 1978-04-26 förklarat sig ej ha någon erinran mot den föreslagna utökningen och sagt sig vara beredd att upprätta exploateringsavtal.

Kommunstyrelsen har därefter i skrivelse 1978-08-14 till markägaren förklarat att det från översiktlig plansynpunkt inte finns några avgörande invändningar mot en begränsad ytterligare exploatering av högst 15 tomtplatser. När det gäller frågan om den framtida användningen av restfastigheten har kommunstyrelsen framhållit att man i ett exploateringsavtal skall lägga fast tillfredsställande bestämmelser och riktlinjer. Ett sådant avtal bör öka möjligheterna att tillgodose berättigade naturvårdsönskemål och skulle innebära en förbättring i förhållande till nuvarande situation. Kommunstyrelsen ser ett godtagbart exploateringsavtal som en förutsättning för föreslagen utökning av nu gällande plan.

Planförslaget

Förslaget innebär att den befintliga planen utvidgas

med 15 tomtplatser, som motsvarar de båda kvarteren söder om allmänna vägen enligt det ursprungliga förslaget från år 1968. Endast obetydliga justeringar har skett. Avgränsningen av planområdet har gjorts så att bara en mindre areal av exploateringsfastigheten ingår i planområdet. Det har bedömts inte medföra några fördelar att ta med större delar av fastigheten. Hela restfastigheten skall nämligen överlätas med äganderätt till en samfällighetsförening, som skall förvalta en gemensamhetsanläggning. Sådant skall inrättas genom förrättning enligt anläggningslagen och omfatta allt utrymme på restfastigheten inklusive alla gemensamma anläggningar, som skall utföras av exploatören. Avsikten är att de fastigheter som skall bildas genom avstyckning av de föreslagna 15 tomtplatserna tillsammans med de redan bildade 42 fastigheterna Ribbingebäck 1:42 - 1:83 skall anslutas till gemensamhetsanläggningen.

Samtliga fastigheter är fortfarande i exploatörens hand. I anläggningsbeslut (24 § anläggningslagen) skall det närmare regleras, vilka rättigheter och skyldigheter de anslutna fastigheterna skall ha, bl a beträffande restfastigheten. Särskilt skall skötsel föreskrifterna utformas så att naturvårdsintressena beaktas. Principsamråd har därvid skett med naturvårdsintendenten. Avsikten är att de öppna områdena på fastigheten skall hållas öppna och fastigheten i sin helhet hållas i ett värdat skick. Närmare detaljer till grund för anläggningsbeslut skall fastläggas i ett exploateringsavtal. Sådant har 1974-01-30 och 1974-02-15 upprättats för exploatering av det första planområdet.

Strandskydd

Planområdet berörs av strandskyddsområde kring Ribbingebäck's kvarndamm och till obetydlig del av strandskyddsområde kring Ramsjön. Något strandskydd gäller inte inom den fastställda planen. Det har ansetts lämpligt

att ha enhetliga bestämmelser inom de båda planområdena. Det föreslås därför att strandskyddet skall upphöra att gälla i samband med planfastställelsen.

Areal

Planområdets areal utgör 6,9 hektar varav 2,9 hektar utgör tomtmark. Medelarealen för de 15 tomtplatserna utgör c:a 0,19 hektar.

Vatten och avlopp samt renhållning

Vattenförsörjningen skall ordnas från en befintlig vattentäkt via vattenverk och sommarledning som framdrages till tomtgräns, där tappställe anordnas. På en plats inom området anordnas tappställe för vinterbruk. Vattentäkten ligger inom det redan fastställda planområdet. Vattentillgången har enligt tidigare för hälsovårdsnämnden redovisad utredning vid provpumpning befunnits vara tillräcklig även för de nya tomtplatserna. Provpumpning har nämligen visat c:a 525 dygnsliter för var och en av de 42 tomtplatserna. Detta motsvarar c:a 400 liter om de nya inberäknas.

Avloppsfrågan skall ske genom markresorption av avloppsvatten inom varje tomtplats enligt samma bestämmelser som gäller för fastigheterna Ribbingebäck 1:42 - 1:83 enligt hälsovårdsnämndens beslut 1978-10-18. Detta innebär bl a slamavskiljning (2-kammarbrunn, vätvolym 700 l). Avloppsanläggningen, som skall utformas och dimensioneras enligt naturvårdsverkets publikation 1971:2, "Vattenskyddsfrågor vid fritidsbebyggelse" är avsedd för avloppsvatten från kök samt dusch- och tvättvatten med avloppsmängd av högst 300 l/dygn. WC får inte anslutas till anläggningen. Hälsovårdsnämnden har vidare i sitt beslut antecknat att resorptionsanläggningar vanligtvis kan användas endast sommartid eftersom de som regel fryser till under vinterhalvåret.

Anmälan om sanitära installationer skall av respektive tomtägare inges till hälsovårdsnämnden innan arbetena påbörjas. Eventuella ansökningar om slutna tankar för WC-installationer inom området torde komma att bedömas synnerligen restriktivt. Information om hälsovårdsnämndens regler bör lämnas av markägaren vid varje tomtförsäljning.

Beträffande renhållningsfrågorna förutsättes att de nybildade fastigheterna liksom inom första planområdet inordnas inom kommunal sophämtning.

Båt- och badplats

Av det tidigare nämnda exploateringsavtalet framgår att badplats skall anläggas vid Ramsjön enligt utredning av Rune Regnér AB, dagtecknad 1970-12-28. Enligt denna skall det rensas vid stranden av Ramsjön strax söder om tidigare brukningscentrum (Ribbingebäck 1:37) och utläggas en plastmatta samt påföras ett sandlager. Dessutom skall det anläggas badbrygga. Dessa arbeten har utförts. Det är inte avsikten att de enskilda tomtplatserna skall ha tillgång till egen båtplats. Endast en båtplats bör finnas för livräddningsändamål. Exploatören avser att upplysa tomtköparna om detta förhållande.

Plangenomförande

Utbyggnad av alla gemensamma anläggningar (väg och ledningar för vattenförsörjning) skall ske av markägaren snarast möjligt.

Gemensamhetsanläggning

Som redan nämnts skall en gemensamhetsanläggning bildas för bl a skötsel av hela restfastigheten Ribbingebäck 1:14. Anslutning till anläggningen skall ske av Ribbingebäck 1:42 - 1:83 och de 15 fastigheter som skall bildas genom avstyckning av de nya tomtplatserna.

Gemensamhetsanläggningen skall även omfatta vatten-
täkten och vattenledningar. Förvaltningen av gemensam-
hetsanläggningen skall ske av samhällighetsförening
som skall överta äganderätten till hela Ribbingebäck
1:14. Som även tidigare framhållits skall alla gemen-
samma anläggningar utföras av exploatören. På grund
härav - och enär närmare riktlinjer skall fastläggas i
exploateringsavtal - erfordras inget förordnande
enligt 113 § byggnadslagen.

Samråd.

Detta planförslag har upprättats i samråd och samarbete
med planarkitekt Norbert Furlinger och naturvårdsinten-
dent Tord Ingmar. Med Ingmar har särskilt diskuterats
planområdets avgränsning samt vilka skötsel föreskrifter
som erfordras främst från naturvårdssynpunkt. Vidare
har samråd skett med hälsovårdsförvaltningen. När det
gäller genomförandefrågor har samråd skett med fastig-
hetsbildningsmyndigheten och fastighetskontoret. Ett
preliminärt förslag har presenterats i plansamråd i
länsstyrelsen 1979-02-05. På grund av synpunkter, som
framkommit vid detta har beskrivningen kompletterats
beträffande frågor om strandskydd och vatten och
avlopp samt båt- och badplats. Vidare har bestämmelser-
na helt anpassats till dem som gäller inom det fast-
ställda planområdet. Vid plansamrådet anmäldes att
vägförvaltningen inte har någon erinran mot förslaget.

Tillhör länsstyrelsens i Uppsala län beslut
den 8 juli 1980 betygar
Per Andersson

Uppsala i februari 1979. Gäller även efter rev. i sept. 1979

Sverker Jaensson
Sverker Jaensson

Lantmätare
Tillhör Uppsala kommuns
byggnadsnämnds beslut
1979-09-13 § 1406
betygar:

Inger Stålberg
Inger Stålberg
sekr

Sverker Jaensson
Sverker Jaensson
Lantmätare

Tillhör Uppsala kommuns
byggnadsnämnds beslut
1979-12-20 § 2040
betygar:

Inger Stålberg
Inger Stålberg
sekr