

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2021-002175Handläggare:
Lisa Björk 018-727 44 71

Planbeskrivning Detaljplan för Lena 1:5 och del av Vattholma 5:20

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDET pågår mellan 6 maj och 17 juni 2022

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av planförslaget	4
Läsanvisningar	4
Planprocessen	5
Handlingar.....	5
Samrådshandlingar	5
Tidigare ställningstagande	6
Bakgrund.....	6
Översiktsplan och landsbygdsprogram.....	7
Planprogram.....	7
Detaljplaner	7
Andra kommunala beslut med koppling till planläggningen.....	9
Planens innehåll	9
Planens syfte.....	9
Planens huvuddrag.....	9
Planområdet.....	10
Bebyggelse och gestaltning	13
Skola och förskola.....	15
Kulturmiljö	15
Park och natur	17
Trafik och tillgänglighet.....	17
Mark och geoteknik.....	19
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	19
Hälsa och säkerhet.....	21
Teknisk försörjning	21
Planbestämmelser	23
Användning av mark och vatten.....	23
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	23
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	25
Planens genomförande	27
Organisatoriska åtgärder	27
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	27
Ekonomiska åtgärder	29
Tekniska åtgärder	29
Planens konsekvenser	30
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	30
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§	30

Miljöaspekter	31
Hälsa och säkerhet.....	32
Sociala aspekter	32
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	33
Översiktsplanen	33
Miljöbalken	33
Medverkande	34

Inledning

Sammanfattning av planförslaget

Planen har som syfte att göra det möjligt att behålla och utveckla den äldre bebyggelsen inom Lena 1:5 med bibehållen karaktär. Sammantaget är planens syfte att säkerställa en ändamålsenlig, långsiktig och flexibel användning av såväl kvartersmark som allmän plats inom Lena 1:5 och angränsande del av Vattholma 5:20.

Planläggningen skapar ett planenligt utgångsläge för byggnaderna och trädgården inom Lena 1:5. I samband med detta justeras även andra planstridiga företeelser inom den angränsande fastigheten Vattholma 5:20 – Östantorpsvägens infart från Malmvågsvägen och en transformatorstation tryggas i plan. Gränsen mellan kvartersmark och allmän plats anpassas efter den fysiska gränsen mellan trädgård och allmänt grönstråk – trädgården inom Lena 1:5 planläggs som kvartersmark och det allmänna grönstråket med cykelväg blir allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Intentionen är att den allmänna platsen ska övergå till den kommunägda fastigheten Vattholma 5:20. På så sätt hamnar cykelvägen på kommunalt ägd mark liksom övriga sträckor av cykelvägen genom Vattholma. I och med att kvartersmarken inom Lena 1:5 utökas med bibehållen exploateringsgrad (20%), blir byggrätten större. Planen tillåter även en friare placering och användning av kvartersmarkens bebyggelse, men ställer krav på husens utformning för att värna bebyggelsens karaktär med sadeltak och träfasader i stående panel i falurött.

Detaljplanen innebär planmässiga och fastighetsrättsliga förändringar, men kommer troligen inte att leda till några fysiska förändringar inom överskådlig framtid.

Den föreslagna planläggningen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och kommunens landsbygdsprogram.

Läsanvisningar

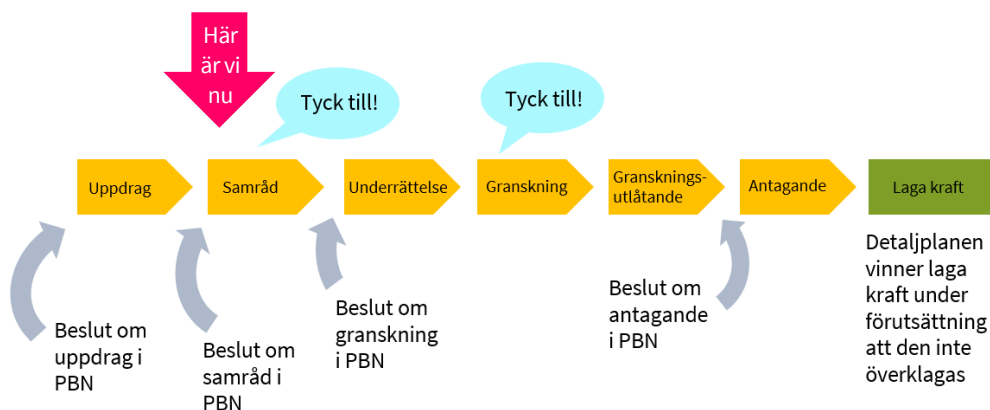
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2021-05-27.

Så här ser processen för standardförfarande ut.



Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning av betydande miljöpåverkan

Den läser du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*

Samrådshandlingarna finns även tillgängliga på Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstagande

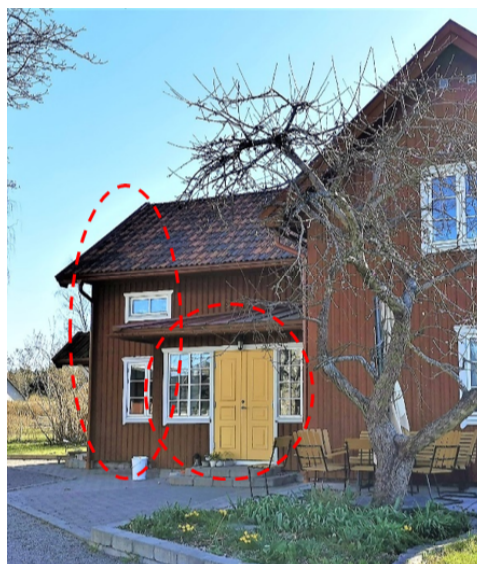
Bakgrund

Plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun har vid fyra tillfällen (2010/2011, 2014 och 2019) beviljat bygglov för olika förslagna tillbyggnader av det äldre enbostadshuset på fastigheten Lena 1:5. Samtliga bygglov har överklagats och slutligen upphävts av högre rättsinstanser. Rättsinstanserna gör bedömningen att det befintliga bostadshuset ligger på så kallad "prickmark" (mark som inte får bebyggas), och att husets östra fasad ligger närmare än 4,5 meter från tomtgränsen till grannfastigheten Lena 1:50. Således har det befintliga bostadshuset ett så kallat planstridigt utgångsläge. Detta trots att bostadshuset är äldre än den gällande byggnadsplanen.

Det första bygglovet för utbyggnad av bostadshuset på Lena 1:5 beviljades lov i november 2010 och överklagades först i maj 2011. Under den tiden hade byggåtgärden redan påbörjats. Ärendet avgjordes slutligen i mars år 2016. Vid den tidpunkten hade bygget sedan länge färdigställts.



De rosa partierna i kartan ovan visar vilka utbyggda delar av bostadshuset som saknar lov.



Utbyggnaderna utan lov är här markerade med röda streck. Utbyggnaderna omfattar en farstu och en förlängning av huskroppen norrut.

På grund av det planstridiga utgångsläget går det inte att få lov för bygglovspliktiga åtgärder enligt gällande lagstiftning. De alternativ som står till buds för att genomföra åtgärder som kräver bygglov, är antingen att riva det befintliga bostadshuset (för att undanröja orsaken till det planstridiga utgångsläget), eller att korrigera de planstridiga företeelserna genom ny planläggning.

Den 24 mars 2021 inkom fastighetsägarna till Lena 1:5 med en begäran om planbesked i syfte att genom planläggning undanröja olika planstridiga företeelser och bekräfta pågående markanvändning i plan. Stadsbyggnadsförvaltningen fattade beslut om planbesked den 27 maj 2021 i syfte att bland annat åtgärda det planstridiga utgångsläget inom Lena 1:5. Uppsala kommun vill främja en utveckling där det är möjligt att bevara och vidareutveckla den äldre befintliga bebyggelsen, framför att riva den. En ny planläggning skapar även förutsättningar för att säkra en mer ändamålsenlig användning av marken än gällande byggnadsplan.

Översiktsplan och landsbygdsprogram

Planområdet ligger i Vattholma som i översiktsplanen och landsbygdsprogrammet är utpekad som en av kommunens prioriterade tätorter. Översiktsplanen anger att de prioriterade tätorterna ska utvecklas som inbjudande och levande lokalsamhällen. De prioriterade tätorterna ska erbjuda tillgång till basservice för såväl orten som för omgivande landsbygd. Utvecklingen av de prioriterade tätorterna ska främja ett varierat bostadsutbud, korta avstånd inom orten, goda pendlingsmöjligheter och närhet till omgivande natur och landsbygd.

Landsbygdsprogrammet lyfter bostadsbyggande som ett av programmets fyra målområden. Målet är att kommunen ska ha ständig planberedskap motsvarande en produktion om minst 400 bostäder i de prioriterade tätorterna. Enligt översiktsplanen och landsbygdsprogrammet ska landsbygdens bostadsbyggande främst ske i de prioriterade tätorterna och i kollektivtrafiknära lägen, för att stödja den befintliga servicen.

Planprogram

Detaljplanarbetet har inte föregåtts av ett programarbete. Ett planprogram bedöms inte nödvändigt med tanke på planområdets ringa storlek, planens ringa omgivningspåverkan och planens förenlighet med översiktsplanen.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *Byggnadsplan för Kolbotten, 03-LEN-245*.

Byggnadsplanen fastslogs av Länsstyrelsen i Uppsala län den 26 juni 1963.



Ett ortofoto över det aktuella planområdet (markerat med röd streckad linje) där även byggnadsplanens bestämmelser är synliga.

Byggnadsplanen medger bostadsändamål (gult område i bilden ovan) och allmän plats, parkmark (grönt område i bilden ovan) inom Lena 1:5. Även inom de aktuella

delarna av Vattholma 5:20 (där en transformatorstation och Östantorpsvägens infart finns) anger planen allmän plats – parkmark.

Inom områden som är betecknade med F (som kvartersmarken inom Lena 1:5) får tomten inte göras mindre än 700 kvadratmeter. Det innebär i teorin att den befintliga tomten kan styckas till två tomter.

Högst en femtedel av tomten (det som är planlagt som B – det vill säga cirka 2000 kvadratmeter) får bebyggas. Bebyggelsen får uppföras i högst 2 våningar, till en högsta byggnadshöjd¹ om sju meter.

På kvartersmarken inom Lena 1:5 får fristående bostadshus uppföras. Bebyggelsens placering måste förhålla sig till plankartans så kallade ”prickmark”, det vill säga mark som inte får bebyggas. Länsstyrelsen och Mark- och miljödomstolen har i samband med tidigare prövningar konstaterat att delar av det befintliga bostadshuset ligger på prickmark (mark som inte får bebyggas). Kommunen delar dock inte denna uppfattning med hänvisning till hur bestämmelselinjen för prickmarken är illustrerad i byggnadsplanen (bestämelsegränsen för prickmarken skär inte över grundkartans illustrerade byggnad).

Frånsett byggnadsplanens egna bestämmelser gäller även byggnadsstadgans (SFS 1959:612) 39§ inom planområdet. Byggnadsstadgans 39§ är en generell reglering som innebär att byggnader inte får placeras närmare gräns mot granntomt än 4,5 meter och att två byggnader på samma tomt inte får placeras närmare varandra än varje byggnads högsta tillåtna höjd.

Enligt mätning i primärkartan är byggnadsarean för den befintliga bebyggelsen inom Lena 1:5 totalt 226,4 kvadratmeter (inklusive utbyggnaderna som saknar lov). Bostadshuset är 96,6 kvadratmeter och ladan är 129,8 kvadratmeter (varav 24,3 kvadrat är skärmtak). Attefallshuset är ej inräknat eftersom det får uppföras utöver byggrätten. Tomten för Lena 1:5 (som i lagens mening är det som är planlagt för bostadsändamål enligt byggnadsplanen) är cirka 2000 kvadratmeter. Det ger att planens totala byggrätt medger en byggnadsarea på 400 kvadratmeter. Den outnyttjade byggrätten utifrån byggnadsplanen uppgår alltså till cirka 173,6 kvadratmeter byggnadsarea.



Ett större utsnitt från byggnadsplan för Kolbotten, 03-LEN-245, där det aktuella planområdet är markerat med röd linje.

¹ Byggnadshöjden är inte detsamma som nockhöjd. Byggnadshöjden räknas från medelmarknivån till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Andra kommunala beslut med koppling till planläggningen

Bygglov

Plan- och byggnadsnämnden har beviljat bygglov för olika tillbyggnader av enbostadshus inom Lena 1:5 vid följande tillfällen:

- 2019-10-21 (PBN 2018-002164)
- 2014-06-12 (LOV 2012-014502)
- 2011-08-19 (2010/11878-1)
- 2010-11-22 (2010/11878-1)

Samtliga beslut har överklagats och slutligen upphävts av kommunens överinstanser.

Rättelseföreläggande

Plan- och byggnadsnämnden fattade beslut om rättelseföreläggande med vite för olaga bygge inom Lena 1:5 den 17 juni 2020 (PBN 2020-001326). Beslutet innebar bland annat krav om att riva dem genomförda utbyggnaderna och att återställa byggnaden till sin ursprungliga storlek och utformning. Den 28 oktober 2021 meddelade Mark- och miljödomstolen att de upphäver kommunens beslut om rättelse och vite, med hänvisning till den pågående planläggningen.

Planens innehåll

Planens syfte

Planen har som syfte att göra det möjligt att behålla och utveckla den befintliga, äldre bebyggelsen inom Lena 1:5 med bibehållen karaktär. Sammantaget är planens syfte att säkerställa en ändamålsenlig, långsiktig och flexibel användning av såväl kvartersmark som allmän plats inom Lena 1:5 och angränsande del av Vattholma 5:20.

Planens huvuddrag

Planen innebär att:

- Den befintliga, äldre bebyggelsen inom Lena 1:5 får ett planenligt utgångsläge. Detta gör det möjligt att i efterhand bevilja bygglov för genomförda byggåtgärder som tidigare nekats lov på grundbostadshusets planstridiga utgångsläge.
- Kvartersmarken inom Lena 1:5, och därmed även fastighetens befintliga bebyggelse, får fler användningsändamål vilket ger en större flexibilitet över tid. På kvartersmarken inom Lena 1:5 tillåts förutom bostadsändamål även icke störande verksamheter som hantverk, lager, småskalig tillverkning och produktion, småskalig detaljhandel, och tillfällig vistelse som pensionat, restaurang, bed & breakfast etcetera.
- Fastigheter på kvartersmark inom Lena 1:5 ska vara minst 1000 kvadratmeter (till skillnad från 700 kvadratmeter i gällande byggnadsplan).

- Gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark inom Lena 1:5 förskjuts västerut i förhållande till tidigare byggnadsplan, så att kvartersmarken motsvarar den delen av fastigheten som idag nyttjas som trädgård.
- I och med att kvartersmarken inom Lena 1:5 utökas med bibehållen exploateringsgrad (20%), blir byggrätten större (från cirka 400 kvadratmeter till uppskattningsvis 534 kvadratmeter).
- Den allmänna plsten med gång- och cykelvägen planläggs på nytt som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Nu är dock intentionen att kommunen ska lösa in marken. Det ger likvärdiga ägandeförhållanden med övriga delar av Vattholmas primära gång- och cykelvägnät.
- Ny och befintlig bebyggelse måste följa vissa utformningsbestämmelser: ha sadeltak med en minsta takvinkel på 27 grader och fasader av stående träpanel i falurött.
- Byggrätten inom Lena 1:5 kan disponeras friare vad gäller placering av bebyggelse än i nuvarande byggnadsplan – plankartans ”prickmark” (mark som inte får förses av byggnad) har reducerats i förhållande till tidigare och i gräns mot parkmark ersatts av korsmönstrad mark (mark som endast får förses av komplementbyggnad, plank etcetera).
- Den tidigare gällande byggnadsstadgans 39§ släcks ut per automatik genom den nya detaljplanens gällande lagstiftning.
- Transformatorstationen inom Vattholma 5:20 tryggas i plan genom att ett E-område adderas i plankartan.
- Östantorpsvägens infart från Malmvågsvägen bekräftas i plan genom att den planläggs som GATA istället för PARK som i tidigare byggnadsplan.

Planområdet



Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i södra Vattholma och inkluderar den privatägda fastigheten Lena 1:5 och delar av den kommunalt ägda fastigheten Vattholma 5:20. Planområdet är drygt 0,4 hektar stort. Inom Lena 1:5 finns ett bostadshus, olika uthus, en trädgård, och längs Malmvågsvägen finns en bit av den allmänna cykelvägen som löper genom hela Vattholma. Inom den aktuella delen av Vattholma 5:20 finns i huvudsak en gata (Östantorpsvägens infart från Malmvågsvägen), delar av ett gröonstråk och en transformatorstation.

Planområdet (röd prick) ligger i södra Vattholma, inom det som översiktsplanen pekar ut som prioriterad tätort (orange streckad linje).



Planområdet är markerat med röd streckad linje.



Ortofoto över planområdet (markerad med röd linje).

Allmän områdesbeskrivning

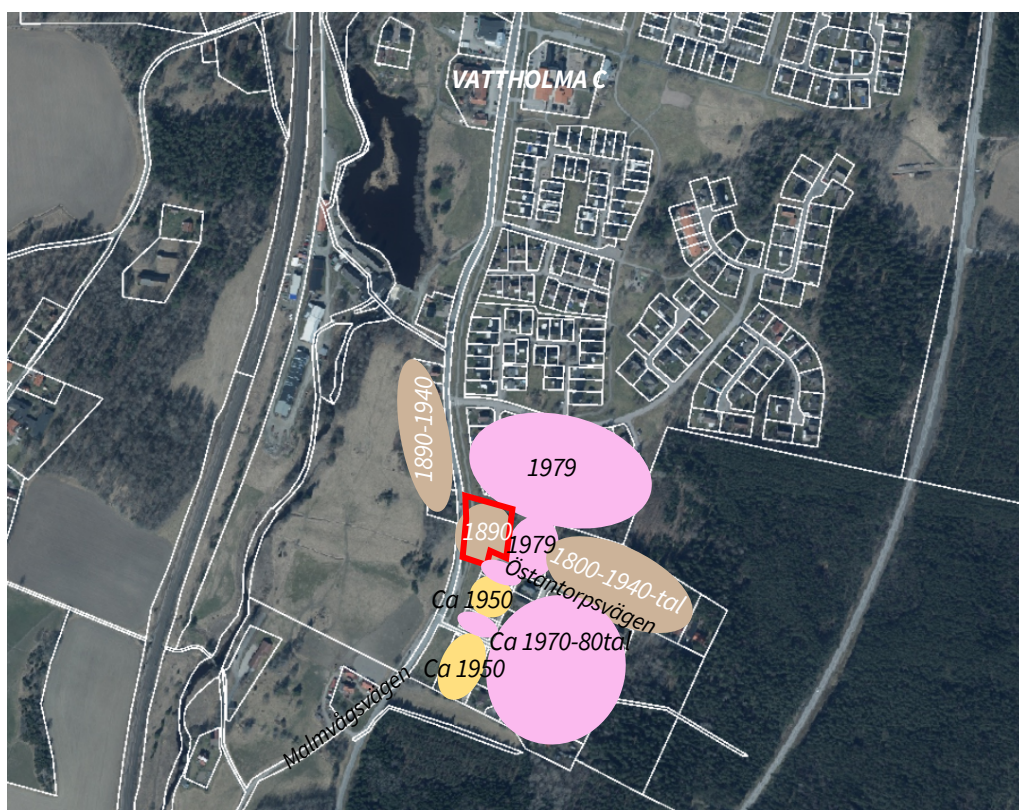
Planområdet ligger i södra Vattholma utmed Malmvågsvägen – Vattholmas huvudgata som löper genom hela samhället. Byns centrala delar med skola, förskola, affär, bibliotek etcetera, ligger cirka 500 meter norr om planområdet längs med Malmvågsvägen.

Landskapsbilden i södra Vattholma präglas av det öppna jordbrukslandskapet väster om Malmvågsvägen, med bitvis fria siktlinjer till Lena kyrka. Bebyggelsen här domineras av bostäder i friliggande hus i en till två våningar med sadeltak.

Bostadsområdet på södra sidan av Östantorpsvägen har hus som är byggda mellan sent 1940-tal till 1990-tal. Tomterna är i genomsnitt cirka 750 kvadratmeter stora. Områdets första hus är från kring 1950 och ligger närmast Östantorpsvägen och har fasader av gult tegel. Områdets övriga hus österut är i huvudsak byggda under 1970- och 1980-tal. Dessa hus har i huvudsak träfasader av stående målad träpanel i olika kulörer.

Norr om Östantorpsvägen, där vi även hittar det aktuella planområdet, är bebyggelsen i regel äldre och tomterna större än söder om Östantorpsvägen. Här finns hus från 1800 till slutet av 1940-tal på tomter mellan 3000–5000 kvadratmeter, med undantag för de två yngsta fastigheterna, Lena 1:50 och Lena 1:49, med bebyggelse från 1979 och på tomter på drygt 1500 kvadratmeter.

Norr om planområdet, på andra sidan det allmänna grönstråket, återfinns ett bostadsområde med enhetliga mindre hus på tomter mellan cirka 500–700 kvadratmeter. Husen är uppförda samtidigt, mot slutet av 1970-talet.



Bilden visar när bebyggelsen i södra Vattholma har tillkommit. Planområdet är markerat med röd linje. Sammanfattningsvis visar bilden att planområdets bebyggelse tillhör närområdets äldsta. Bilden visar även att omgivande bostadsområden har byggts ut under lång tid, men i huvudsak under 1970–1980-talet.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdets bebyggelse består av bostadshuset och uthusen inom Lena 1:5 och transformatorstationen inom Vattholma 5:20.

Inom Lena 1:5 finns idag ett bostadshus, en lada och ett antal mindre uthus/bodar. I nordöst finns ett nyare uthus/attefallshus från 2015 som idag fungerar som tillverkningskök för småskalig produktion av handtillverkad konfektyr och choklad. I väster och norr nyttjas marken för trädgård.



Bebyggelsen inom Lena 1:5 sett från Östantorpsvägen. Bostadshuset syns till höger i bild och ladan/magasinet rakt fram och till vänster.



Bebyggelsen inom Lena 1:5 sedd norrifrån. Till höger i bilden syns Attefallshuset från 2015.

År 2011 byggdes bostadshuset om och ut med drygt 20 kvadratmeter (byggnadsyta) i äldre stil, mot norr och väster. Genom utbyggnaden förlängdes huset cirka tre meter mot norr och en farstu byggdes ut mot väster (se efterföljande bilder). Tillbyggnaden mot norr förlängdes i liv med den befintliga byggnaden och har således samma avstånd till gräns mot Lena 1:50 som den ursprungliga byggnaden. I samband med utbyggnaden förhöjdes även taket till sin nuvarande nockhöjd om 6,70 meter. Till grund för utbyggnaden låg ett bygglov som beviljats av kommunen men som senare upphävdes av kommunens överinstanser (dnr 2012-014502, tidigare dnr 2010-11878). Tillbyggnaderna från 2011 saknar idag bygglov

Förändringar

Denna detaljplan innebär att den ursprungliga bebyggelsen inom Lena 1:5 får ett planenligt utgångsläge och de utbyggnader som genomfördes år 2011 troligen kommer att kunna beviljas lov i efterhand.

Planen innebär att såväl nuvarande som framtida byggnader inom Lena 1:5 ska ha sadeltak och fasader av stående träpanel målade i falurött. Syftet är att bevara de befintliga husens karaktär och att eventuellt tillkommande bebyggelse ska smälta in med den äldre bebyggelsen.

Detaljplanen ger möjlighet att nyttja bebyggelsen inom Lena 1:5 för fler ändamål än idag. Utöver bostadsändamål tillåts tillfällig övernattning såsom pensionat eller bed & breakfast, hantverk, lager, småskalig och icke störande tillverkning och produktion liksom småskalig detaljhandel. Syftet är att tillåta flera funktioner inom Lena 1:5 som är kompatibla med den äldre gårdsbebyggelsen och omgivande bostäder. Det skapar förutsättningar för en mer flexibel markanvändning på lång sikt och gör det lättare att hitta användning för de äldre byggnaderna inom Lena 1:5, såsom ladan. En flexibel markanvändning kan vara betydelsefull för att den äldre bebyggelsen ska kunna bevaras och underhållas i framtiden.

Planen ger samma exploateringsgrad som tidigare plan, det vill säga att en femtedel (tillika 20 procent) av tomten får bebyggas. I och med att tomtmarken inom Lena 1:5 (det vill säga det som är kvartersmark i plankartan) ökar i förhållande till tidigare byggnadsplan, innebär detaljplanen att byggrätten inom Lena 1:5 ökar – från cirka 400 kvadratmeter till cirka 534 kvadratmeter. I gengäld begränsas byggrätten i höjdd, där den tidigare byggnadshöjden på 7 meter ersätts av en nockhöjdsbestämmelse på 8 meter.

Plankartans så kallade ”prickmark”, alltså mark som inte får lov att bebyggas, har reducerats i förhållande till den tidigare byggnadsplanen och bitvis ersatts av korsmarkerad mark (mark som tillåter viss typ av byggnadsverk såsom uthus, skärmtak och plank). Detta är i enlighet med rådande praxis för hur man planlägger idag. Syftet är att inte begränsa mer än nödvändigt och att skapa en mer flexibel plan. Detaljplanen gör det möjligt för byggnader att tillkomma även inom den norra delen av tomten.

Planen gör det möjligt att stycka tomter om minst 1000 kvadratmeter inom kvartersmarken på Lena 1:5. Syftet är att framtida utveckling ska följa rådande bebyggelsemönster, där befintliga tomter norr om Östantorpsvägen alla är över 1000 kvadratmeter. Den tidigare byggnadsplanens bestämmelser angav minst 700 kvadratmeters tomter.

Detaljplanen ger möjlighet att stycka ytterligare en fastighet inom Lena 1:5. Detta är i och för sig möjligt även med stöd av den tidigare byggnadsplanen, men detaljplanen ger fler alternativ till avstyckning och placeringen av byggnader mot tidigare plan. Kommunen vill genom detta säkra en mer flexibel plan och en mer ändamålsenlig möjlighet att i framtiden kunna förtäta ett område med god lämplighet för ytterligare bebyggelse (planområdet ligger inom prioriterad tätort, i anslutning till befintlig infrastruktur och i närheten av kollektivtrafik). Nuvarande fastighetsägare har inte några intentioner att stycka av ytterligare en tomt.

Planen skapar även en framtida flexibilitet för eventuella behov av att bygga ut transformatorstationen inom Vattholma 5:20, genom att ett E-område som är 10*10 meter planläggs.

Skola och förskola

Det finns tre förskolor i Vattholma som tillsammans har plats för drygt 120 barn. I en pågående detaljplan sydväst om det aktuella planområdet, inom Edshammar 9:1, ingår dessutom en förskola med 72 platser. Vattholma har en skola från förskoleklass till årskurs 6. Elevantalet var läsåret 2020/2021 cirka 180 elever, men kapaciteten för skolan ligger på drygt 300 elevplatser.

På kort sikt innebär planläggningen inte några nya behov av förskole- eller skolplatser. Långsiktigt finns möjlighet att stycka ytterligare en tomt inom Lena 1:5 (vilket även gällande plan ger möjlighet till, om än med färre lokaliseringalternativ inom tomten). Det skulle ge ett tillskott på en bostad. Befintliga skolor och förskolor bedöms kunna omhänderta behovet av platser från en eventuell tillkommande bostad. I stort innebär planen inga förändringar utifrån ett skol- och förskoleperspektiv.

Kulturmiljö

Förutsättningar

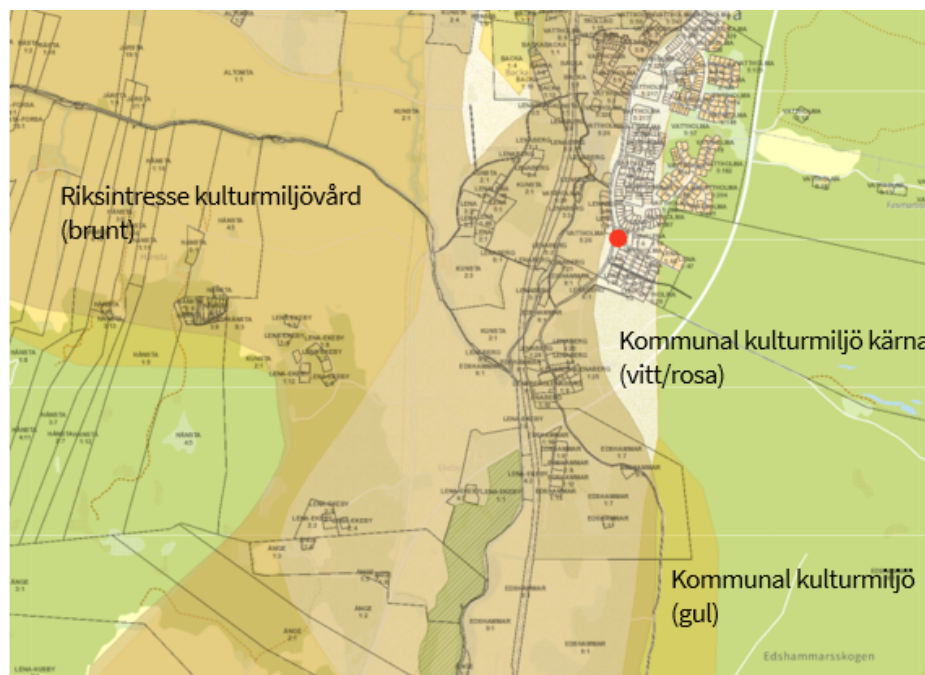
Bebyggelsen inom Lena 1:5 inventerades år 1977 som underlag för bokserien *Sveriges bebyggelse*. Enligt inventeringsunderlaget är bostadshuset inom Lena 1:5 byggt år 1896 och ladan, som benämns som ”före detta fähus/magasin”, är från mellan 1890–1920. Inventeringsunderlaget ger inte bebyggelsen någon kulturhistorisk klassificering. Den befintliga bebyggelsen inom Lena 1:5 bedöms ändå ha ett visst kulturhistoriskt värde med sina värdebärande karaktärsdrag som bidrar till möjligheten att avläsa närmiljöns historia och utveckling. Nordväst om planområdet, på Malmvågsvägens motsatta sida finns samtida bebyggelse och därmed vissa kulturhistoriska avläsbara samband mellan dessa och planområdet.



Foto över bebyggelsen inom Lena 1:5 med bostadshuset (till höger i bild) och ladan/magasinet. I bakgrunden kan man ana den samtida, äldre bebyggelsegruppen längs Malmvågsvägens motsatta sida.

Planområdet ligger strax utanför gränsen till riksintresse för kulturmiljö, C30 *Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar*. Riksintresset breder ut sig väster, norr och söder om planområdet.

Kommunen har pekat ut områden som särskilt värdefulla kulturmiljöer ur ett lokalt perspektiv. Inom dessa kulturmiljöer finns även så kallade värdekärnor utpekade, som särskilt väl illustrerar områdets kulturhistoriska. Planområdet ligger helt inom den kommunal kulturmiljö *Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar* U21 och dess kärna U21:26, som en del av en sammanhängande bebyggelse- och fornlämningsområdet Lena.



Planområdet (markerat med röd prick) ligger inom en kommunal kulturmiljö och en kommunal kärna för kulturmiljö.

Förändringar

Planen gör det möjligt att bevara och vidareutveckla bebyggelsen inom Lena 1:5 genom att husen får ett planenligt utgångsläge.

Planen medför inga varsamhetskrav eller rivningsförbud av den befintliga bebyggelsen, men reglerar bebyggelsens utformning. Såväl befintlig som ny bebyggelse ska ha sadeltak och fasader av trä med stående panel målat i falurött. Utformningsbestämmelserna tryggar ett fortsatt utseendemässigt samband mellan bebyggelsen inom Lena 1:5 och den samtida bebyggelsegruppen på andra sidan Malmvågsvägen.

Kvartersmarken inom fastigheten Lena 1:5 får även fler användningsområden som kan vara möjliga och passande för planområdets äldre gårdsbebyggelse och dess omgivning (bostäder). Fler möjliga användningsändamål ger ökade möjligheter att nyttja planområdets äldre bebyggelse och därmed större förutsättningar för att bebyggelsen bevaras.

Park och natur

Planområdet inkluderar en bit parkmark med gång- och cykelväg längs Malmvågsvägen. Området är planlagt som parkmark enligt tidigare byggnadsplan. Marken sköts av Vattholma Vägförening.

Det allmänna grönstråket kring gång- och cykelvägen förblir tillgängligt för allmänheten och planläggs som PARK med enskilt huvudmannaskap, precis som i tidigare byggnadsplan. De delar av Lena 1:5 som i praktiken nyttjats som trädgård, övergår plantekniskt från allmän plats till kvartersmark. Planen innebär inga fysiska förändringar för planområdets park- och naturvärden.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Östantorpsvägen är en av två infarter till bostadsområdet Kolbotten från Malmvågsvägen. Infarten är planlagd som parkmark enligt byggnadsplanen från 1963.



Östantorpsvägens infart från Malmvågsvägen som korsas av gång- och cykelvägen. Rakt fram i bild syns bebyggelsen inom Lena 1:5, och till höger i bild syns transformatorstationen på Vattholma 5:20.

Malmvågsvägen är Vattholmas huvudsakliga trafikled. Östantorpsvägens anslutning till Malmvågsvägen saknar idag planstöd. Både Malmvågsvägen och Östantorpsvägen har enskilt huvudmannaskap. Östantorpsvägen ägs av kommunen och Malmvågsvägen av en samfällid fastighet. Vägarna förvaltas av Vattholma Vägförening.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns en del av den allmänna gång- och cykelvägen som löper genom hela Vattholma längs med Malmvågsvägen. Gång- och cykelvägssträckan inom planområdet ingår i den privatägda fastigheten Lena 1:5. Gång- och cykelvägssträckan inom planområdet är den enda inom Vattholma som ligger på en privatägd fastighet. Övriga delar av vägsträckan ligger på kommunal mark.

Gång- och cykelvägen ingår i gemensamhetsanläggningen Vattholma GA:2 som förvaltas av Vattholma vägförening



Cykelvägen inom Lena 1:5 sett från söder. Höger om cykelvägen ses häcken som markerar gränsen mellan den allmänna gång- och cykelvägen och den privata trädgården.

Kollektivtrafik

Malmvågsvägen trafikeras av kollektivtrafik med halvtimmesturtäthet med förbindelser till såväl centrala Uppsala som till Vattholma station. Närmaste hållplats ligger på ett avstånd om cirka 100 meter söder om planområdet.

Förändringar

Gatunät

Detaljplanen innebär inga fysiska förändringar i gatunätet, men planen ger planstöd för Östantorpsvägens befintliga infart från Malmvågsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen innebär inga fysiska förändringar för gång- och cykeltrafiken. Planen innebär, likt tidigare byggnadsplan, att marken planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Nu är dock intentionen att kommunen ska lösa in marken, så att gång- och cykelvägen hamnar på kommunalt ägd mark, i likhet med övriga sträckor av gång- och cykelvägen genom Vattholma.

Planläggningen förändrar inte vägens drift eller underhåll, huvudmannskapet förblir enskilt.

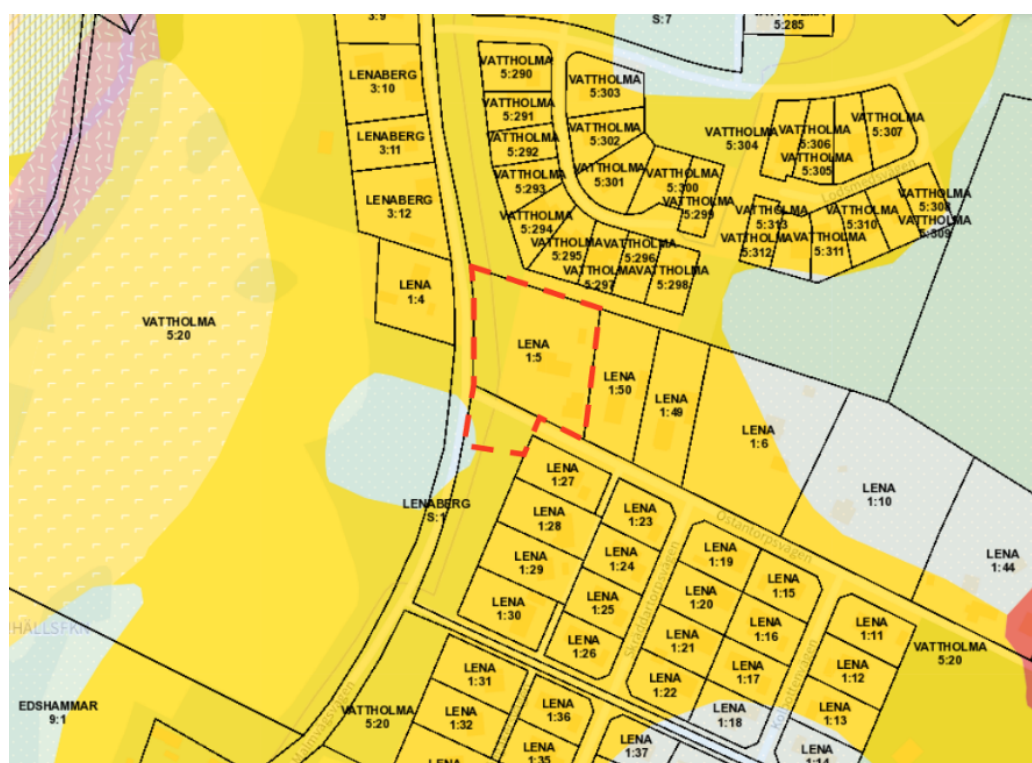
Tillgänglighet för funktionshindrade

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Det ska finnas möjlighet att parkera (parkering för rörelsehindrad) och angöra max 25 meter från varje entré. Detta gäller för både bostäder och verksamhetslokaler.

Mark och geoteknik

Marken inom planområdet består i huvudsak av glacial lera (gult i kartan nedan).



Utsnitt ur jordartskartan. De mörkgula fälten är glacial lera. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Känslighet för grundvatten

Planområdet ligger inom ett område med måttlig känslighet ur grundvattensynpunkt enligt *Risikanalyser av Uppsala- och Vattholmaåsararnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*. Om riktlinjerna i *Risikanalyser av Uppsala- och Vattholmaåsararnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*, följs finns inga hinder för exploatering av området.

Vattenskyddsområde – skydd av grundvatten

Planområdet ingår i vattenskyddsområdet för Uppsala- och Vattholmaåsarna – yttre skyddszon. Syftet med skyddsområdet är att förhindra verksamhet som kan medföra risk för förorening av kommunens vattentäkt inom området. Skyddsföreskrifterna för yttre skyddszon för grundvattentäkterna i Uppsala-Vattholmaåsarna i Uppsala kommun gäller inom området.

Miljökvalitetsnormer för ytvatten och grundvatten

Planområdet ingår i Fyrisåns avrinningsområde. Ytdagvatten avvattnas naturligt till Fyrisån. Dagvattnet inom delar av planområdet, inom Lena 1:5, ingår i det kommunala verksamhetsområdet för Vattholmas dagvattenhantering.

Vattenmyndighetens senaste bedömning av Fyrisån (mellan Vattholma och Dannemorasjön) anger att ån har måttlig ekologisk status och att den kemiska statusen inte uppnås. Miljökvalitetsnormerna för ån (beslutade i december 2021) är att ån ska uppnå god ekologisk status år 2027 och ha god kemisk ytvattenstatus.

Vattenmyndighetens senaste bedömning av Vattholmaåsen-Storvreta är att grundvattentillgångens kemiska och kvantitativa status är god. Miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten – god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status är uppfyllda.

Dagvattnet inom såväl allmän plats som kvartersmark behöver alltid renas med syftet att god status ska kunna bibehållas och uppnås i kommunens vattenförekomster. Dagvatten som uppkommer inom kvartersmark ska kvarhållas och renas innan anslutning till den allmänna dagvattenanläggningen. Om exploateringen inom planområdets kvartersmark ökar måste dagvattenhanteringen anpassas efter Uppsala vattens rådande krav på lokalt omhändertagande av dagvatten.

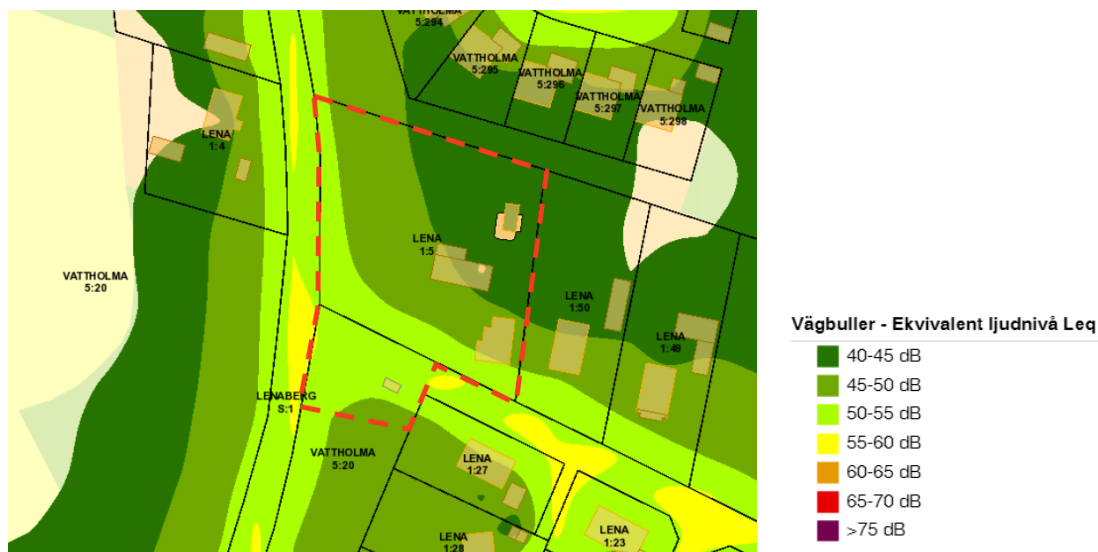
Övrigt

Planområdet löper ingen risk för översvämningar enligt de översvämningskarteringar som finns för Fyrisåns 100-årsflöde, 200-årsflöde eller högsta beräknade flöde.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet påverkas inte av trafikbuller från varken väg eller järnväg. Kommunens bullerkartläggning från år 2017 visar att planområdets högsta ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik ligger på mellan 50–55 dBA. Nivåerna inom kvartersmarken, det området som planläggs för bland annat bostäder, ligger på mellan 40–50 dBA, alltså under gällande riktvärden. Riktvärdena för trafikbuller vid bostäder anger att man inte bör överskrida 55 dB(A) vid fasad.



Ljudnivåerna från vägtrafik underskrider gällande riktvärden för trafikbuller vid bostäder. Kartan visar att nivåerna inom de delar av planområdet som planläggs för bland annat bostäder ligger på mellan 40-55 dBA.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom, eller i nära anslutning till, planområdet.

Luft

Luftföroreningskartläggningen över Uppsala och Stockholms län från år 2020, visar att beräknade luftföroreningshalter inom planområdet är låga vad gäller både halter av partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂). Såväl normvärden som miljö kvalitetsmål klaras med god marginal.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Avfall

Fastigheten Lena 1:5 har en ordnad avfallshantering genom kommunal avfallshämtning.

El

Planområdet ligger inom Upplands Energi Ekonomisk förenings elförsörjningsområde.

Inom planområdet finns en transformatorstation. Planläggningen innebär att transformatorstationen får stöd i detaljplan genom att ett så kallat E-område, det vill säga ett område för teknisk anläggning, läggs in i plankartan. E-området har måtten 10 x 10 meter i enlighet med Upplands Energis önskemål.

Tele och bredband

Fastigheten Lena 1:5 är anslutet till IP Onlys öppna fibernät med möjlighet att tillgå bredband, TV och telefoni via fiber.

Planbestämmelser

Här samlas och motiveras samtliga planbestämmelser. Syftet är att underlätta för bygglov. Motivering görs efter varje bestämmelse.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse Beskrivning och motiv

GATA₁

Gata

Bestämmelsen GATA används för att reglera gator som är avsedda för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. En gata kan inrymma fordonstrafik och/eller gång- och cykeltrafik.

Syftet med bestämmelsen är att bekräfta en del av den befintliga allmänna gatan – Östantorpsvägens utfart till Malmvågsvägen. Planläggningen förändrar inte gatans huvudmannaskap, utan syftet är att gatan fortsatt ska skötas som idag, i enskild regi.

PARK₁

Park

Markanvändningen används för att reglera grönområden som helt eller delvis är anlagda och kräver skötsel.

I bestämmelsen ingår även komplement som behövs för platsens skötsel och bruk såsom gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser, mindre ytor för idrott, scener, kiosker, toaletter, förråd med mera.

Syftet med bestämmelsen i denna detaljplan är att säkerställa det allmänna grönområdet längs Malmvågsvägen inklusive gång- och cykelvägen. Planläggningen förändrar inte markens huvudmannaskap, utan syftet är att grönområdet fortsatt ska skötas i enskild regi, likt idag.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Kvartersmark

Planbestämmelse Beskrivning och motiv

B

Bostäder

Användningen bostäder används för områden med olika former av boenden av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen som till exempel garage, parkering, tvättstuga, gäststuga etcetera.

J₁*Hantverk, lager, småskalig tillverkning och produktion*

Tillåten markanvändning avser olika former av småskalig (inte störande eller transportkrävande) tillverkning eller produktion. Även hantverk och lager ingår liksom kontorsplatser som är kopplade till ändamålet.

Syftet är att tillåta fastighetens befintliga småskaliga produktion av choklad och konfektyr, liksom liknande typ av mindre, icke störande, verksamhet.

H₁*Småskalig detaljhandel*

Tillåten markanvändning avser mindre lokaler för detaljhandel, främst för att möjliggöra försäljning av varor som produceras inom fastigheten, som exempelvis direktförsäljning från ett bageri eller hämtmat/catering. Även handel av tjänster ingår som exempelvis frisör och resebyrå. Även service och hantverk av olika slag till exempel bank och skomakeri ingår i användningen.

Syftet är att tillåta småskalig försäljning av exempelvis den konfektyr och choklad som tillverkas inom fastigheten idag.

O*Tillfällig vistelse*

Markanvändning ger möjlighet att kunna nyttja fastigheten för mindre verksamheter som innebär tillfällig övernattning såsom pensionat, bed & breakfast, vandrarhem eller liknande. I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som behövs ingår.

Syftet är att ge fastigheten ytterligare en tänkbar och passande användning för en långsiktigt flexibel plan.

E₁*Transformatorstation*

Bestämmelsens syfte är att ge planstöd och långsiktigt trygga ett utrymme för planområdets befintliga transformatorstation.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

Planbestämmelse Beskrivning och motiv

e₁

Minsta tomtstorlek är 1000 kvadratmeter

Bestämmelsen säkerställer att eventuella avstyckningar inom planområdets kvartersmark inte blir mindre än 1000 kvadratmeter. Syftet är att motverka att nya tomter blir allt för små, vilket skulle kontrastera för mycket med de generellt stora tomterna på Östantorpsvägens norra sida.

e₂

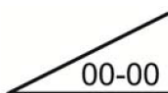
Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean inom användningsområdet

Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsens omfattning, beroende på fastighetsstorlek. Bestämmelsen motsvarar bestämmelserna i tidigare byggnadsplan om att högst en femtedel av tomten får bebyggas.



Högsta nockhöjd är 8 meter

Bestämmelsen reglerar att bebyggelsen får ha en nockhöjd på högst 8 meter. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelse i två våningsplan (likt tidigare byggnadsplan) och att bestämmelsen inte ska strida mot den befintliga bebyggelsens nockhöjd.



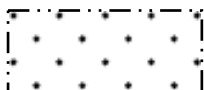
Minsta takvinkel för byggnader är 27 grader

Bestämmelsen säkerställer en minsta lutning på sadeltak och motverkar byggnadsvolymer med närmast platta tak.

Bestämmelsen har som syfte att dels säkra en arkitektonisk enighet med omgivande hus, men även undvika att man kan inreda tre våningar i hus med platta tak. Mindre tillbyggnader såsom verandor, farstu, skärmtak, garage etcetera får avvika från bestämmelsen. Bestämmelsen är satt eftersom taken hos den befintliga bebyggelsen överskrider 27 graders lutning.

Placering

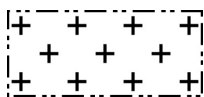
Planbestämmelse Beskrivning och motiv



Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen reglerar placeringen av byggnader i förhållande till gatan.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa visst mått av obebyggd mark mellan fasad och gata för ett enhetligt gatuliv. Som regel är bestämmelsefältet med prickad mark sex meter från gatan, med undantag för där det befintliga bostadshuset ligger närmare gatan än så.



Endast komplementbyggnad och skärmtak och plank får placeras

Bestämmelsen säkrar att huvudbyggnader inte placeras närmare gräns mot allmän plats än 4,5 meter. Bestämmelsen tillåter dock plank och komplementbyggnader (såsom uthus, växthus, lekstugor etcetera) inom ytan.

Bestämmelsen har som syfte att säkerställa ett minsta avstånd mellan kvartersmarkens huvudbyggnader och gränsen mot grönstråken, så att den allmänna platsen inte ska uppfattas som privat. Uthus, plank och dylikt bedöms inte ha samma privatiserande verkan och tillåts därför.

Utformning

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

f₁

Huvudbyggnader ska ha sadeltak

Bestämmelsen ska säkra att huvudbyggnader har en takutformning som är typisk för bebyggelsen i det omgivande bostadsområdet. Uthus såsom garage, bodar etcetera räknas inte som huvudbyggnad och behöver inte följa bestämmelsen. Mindre tillbyggnader på huvudbyggnaden såsom skärmtak, veranda, farstu, etcetera får även undantas från bestämmelsen.

f₂

Fasader ska ha stående träpanel i falurött

Bestämmelsen syftar till att säkerställa viktiga karaktärsdrag hos den befintliga bebyggelse inom Lena 1:5. Bestämmelsen borgar för att befintlig och eventuellt ny bebyggelse inom Lena 1:5 harmonierar med varandra.

Administrativa bestämmelser

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.

Eftersom planen inte bedöms medföra några direkt fysiska åtgärder hålls genomförandetiden kort.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats.

I Vattholma är ortens sed att allmän plats förvaltas i enskild regi, i de flesta fall av Vattholma vägförening. Den allmänna platsen inom planområdet förvaltas idag av Vattholma vägförening. Syftet med bestämmelsen är att den nuvarande förvaltningen av planområdets allmänna ytor ska fortgå.

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Tidplan för antagande av detaljplan är fjärde kvartalet år 2022.

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft, kommer fastighetsägarna att ansöka om bygglov för de åtgärder som redan har genomförts i enlighet med tidigare beviljade och senare upphävda lov (dnr 2010-11878/2012-014502).

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Eftersom planen inte bedöms medföra några direkt fysiska åtgärder hålls genomförandetiden kort.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för att initiera en förrättning i syfte att lösa in den allmänna platsen som idag ligger på Lena 1:5. Vattholma vägförening ansvarar likt idag för förvaltning av den allmänna platsen. Exploatören ansvarar för förvaltning av kvartersmark samt att söka bygglov som följer av planen.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom området. Ortens sed är att i princip all allmän plats i Vattholma förvaltas med enskilt huvudmannaskap av en samfällighetsförening – Vattholma vägförening.

Planavtal

Kommunen och fastighetsägarna har tecknat ett planavtal där det framgår att fastighetsägarna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa, utifrån de kvadratmeter byggrätt som fastighetsägarna önskar pröva i en detaljplaneprocess.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet kommer att reglera fördelning av ansvar, rättigheter och skyldigheter för inlösen av den allmänna platsmarken inom Lena 1:5. Avtalets parter kommer att vara Uppsala kommun och fastighetsägarna till Lena 1:5.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för fastighetsrättsliga åtgärder som avser verkställas som en del av planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar två fastigheter; fastigheten Lena 1:5 ägs av privatpersoner, Vattholma 5:20 ägs av kommunen.

Gemensamhetsanläggningar

Östantorpsvägen och gång- och cykelvägen ingår i gemensamhetsanläggningen Vattholma GA:2 som förvaltas av Vattholma vägförening. Gemensamhetsanläggningen påverkas inte av detaljplanen.

Servitut och rättigheter

Längs Malmvågsvägen finns ledningsrätter för starkström (0380-2006/3.1) till förmån för Björklunge energi. Ledningsrätterna ligger inom det som plankartan anger som allmän plats. Ledningsrätterna påverkas inte av detaljplanen. I och med att ledningsrätterna är befintliga och marken är planlagd som allmän plats, bedöms det inte finnas behov av ett u-område i plankartan.

Markavvattningsföretag

Det finns inga registrerade markavvattningsföretag eller båtnadsområden inom planområdet eller i deras direkta närhet.

Bestämmelser om fastighetsindelning

Detaljplanen reglerar att nya fastigheter ska ha en minsta storlek om 1000 kvadratmeter.

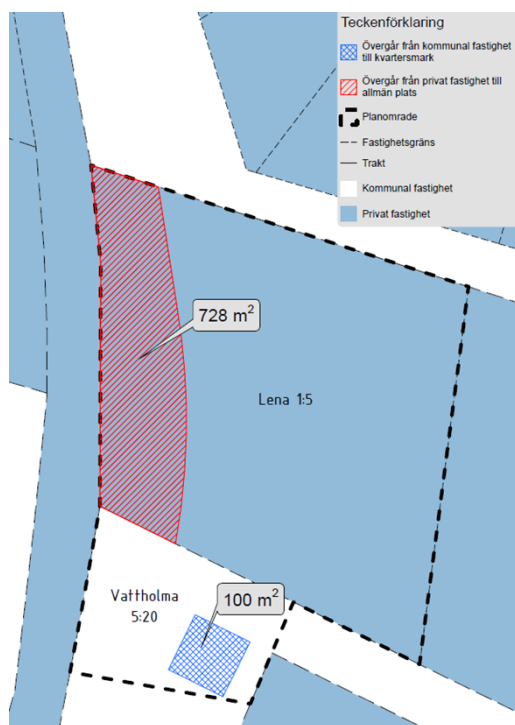


Illustration över konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen innebär att cirka 728 kvadratmeter av Lena 1:5 (allmän plats enligt plankartan) kan regleras till den kommunalägda fastigheten Vattholma 5:20.

Inom Vattholma 5:20 tillkommer ett område kvartersmark för tekniska anläggningar på cirka 100 kvadratmeter. Denna förändring ger dock inga fastighetsrättsliga följder, tanken är att E-området ska förbli en del av Vattholma 5:20.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

Enligt kommunens mark- och exploateringskontor är praxis att kommunen inte betalar någon ersättning till fastighetsägarna för inlösen av mark som sedan gammalt varit planlagd som allmän plats.

Tekniska åtgärder

Ledningar

Följande ledningsägare har ledningar inom och i anslutning till planområdet enligt Ledningskollen mars/april 2022:

- IP-Only Networks AB
- Skanova
- Upplands Energi Ekonomiska förening
- Uppsala kommun, belysning
- Uppsala Vatten och Avfall AB

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid, om några markarbeten ska utföras. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§

Planområdet är litet och väl avgränsat i förhållande till sin omgivning. Detaljplanen resulterar främst i plantekniska och fastighetsrättsliga förändringar – inga, eller få, fysiska förändringar kommer att följa med planens genomförande. Detaljplanen ger dock nya förutsättningar för att pröva idag planstridiga och olovliga utbyggnader i en ny bygglovsprocess. Förhoppningen är att åtgärderna ska kunna beviljas lov i efterhand, när det ursprungliga bostadshuset får ett så kallat planenligt utgångsläge. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att en planläggning som medger att planområdets ursprungliga bebyggelse kan bevaras och utvecklas innebär en mindre förändring för planområdet och dess omgivning, än om nuvarande bebyggelse skulle rivas och ny bebyggelse uppföras med stöd av gällande byggnadsplan.

Sammantaget innebär planen förutsättningar för att bevara och utveckla befintlig bebyggelse och varsamt förtäta med ny bebyggelse, i en av kommunens utpekade prioriterade tätorter.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, kan inte betraktas vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, och kan inte heller antas medföra betydande miljöpåverkan. Planen bedöms inte heller ha betydelse för andra planers miljöeffekter.

Bedömning av miljökonsekvenser

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inte några omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under samrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan senast i samband med beslut om granskning.

Miljöaspekter

Landskapsbild/stadsbild

Detaljplanen ger positiva konsekvenser för landskapsbilden genom att planen möjliggör för ett bevarande av den befintliga, äldre bebyggelsen inom planområdet. Planen bidrar även positivt till landskapsbilden genom sina utformningsbestämmelser om sadeltak och att fasader av stående träpanel i falurött. Det bidrar till ett bibehållet uttryck hos befintlig bebyggelse och gör att eventuell ny bebyggelse kan smälta ihop med det gamla. Det säkerställer även ett bibehållet arkitektoniskt samband mellan bebyggelsen inom Lena 1:5 och den gamla bebyggelsen nordväst om planområdet, på andra sidan Malmvågsvägen.

Kulturmiljö

Planen påverkar inte några kulturmiljöer eller kulturvärden i nämnvärd utsträckning. Planens möjliggör för att äldre bebyggelse inom ett område som pekats ut som kommunal kulturmiljö och kommunal kärna för kulturmiljö, kan behållas och förädlas, vilket kommunen betraktas som en positiv effekt av planen ur kulturmiljösynpunkt. I övrigt är de skäl som nämns som positiva utifrån landskapsbild, även positiva utifrån ett kulturmiljöperspektiv.

Naturmiljö, rekreation och friluftsliv

Planen berör eller påverkar inte några naturmiljöer.

Planen tryggar ett gröonstråk och dess befintliga gång- och cykelväg som är en del av Vattholmas gång- och cykelvägnät, och en viktig länk till områden för rekreation och friluftsliv.

Mark och vatten

Planen kommer troligen inte att resultera i några fysiska förändringar och innebär då inte någon påverkan på mark och vatten. Om detaljplanens hela byggrätt ändå skulle utnyttjas innebär det att planområdet kan bebyggas med mer hårdgjorda ytor än idag.

Planområdet ingår i ett vattenskyddsområde och ett område som är utpekad med "måttlig känslighet" för grundvattenpåverkan enligt *Risikanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*. Enligt risikanalysen finns det goda förutsättningar att exploatera området i enlighet med de riktlinjer som kommunen har ställt upp för områden med "måttlig känslighet". Den måttliga riskklassningen samt markanvändningen (bostäder och icke omgivningsstörande verksamhet) innebär små risker för grundvattenpåverkan.

Dagvattnet från området har Fyrisån som slutrecipient. Planen medför inga fysiska förändringar som påverkar möjligheten att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer för god ekologisk status. Vid ytterligare byggnation och hårdgörande gäller Uppsala vattens krav om lokal fördröjning.

Resurshushållning

Detaljplanen är positiv utifrån resurshushållning genom att den gör det möjligt att bevara den befintliga bebyggelsen inom Lena 1:5, istället för att riva och bygga nytt. Planområdet möjliggör även för en framtida förtätning inom en av kommunens prioriterade tätorter, med nära tillgång till service, kollektiva transporter och befintlig infrastruktur vilket innebär ett effektivt resursutnyttjande.

Hälsa och säkerhet

Planen bedöms inte medföra några betydande negativa hälso- eller säkerhetsaspekter.

Det finns inget som indikerar risk för markföroreningar inom planområdet. Platsen har goda luftförhållanden och planen medför ingen trafikalstring av nämnvärd karaktär som skulle kunna försämra luftkvaliteten. Platsen har låga bullernivåer och planen medför ingen trafikalstring av nämnvärd karaktär som skulle kunna äventyra ljudnivåerna i området.

Planen innebär en möjlighet att bygga närmare tomtgräns mot granne än tidigare plan, i och med att planens inaktiverar Byggnadsstadgans bestämmelse om ett minsta avstånd om 4,5 meter. Syftet med detta är att ge planstöd för det hus som funnits på platsen sedan 1890-talet. Grannar har i tidigare bygglovsärenden påtalat risk för skuggning. Planens begränsning av bebyggelsens nockhöjd till högst 8 meter (som dessutom innebär en sänkning från nuvarande plan), och planstrukturen i övrigt (med friliggande enbostadshus) bedöms inte medföra risk för betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening.

Sociala aspekter

Barnperspektivet

Detaljplanen medför inga förändringar utifrån ett barnperspektiv. Planen ger fortsatt planstöd åt grönstråket längs Malmvågsvägen och dess gång- och cykelväg – en viktig resurs för barns möjlighet att själva kunna röra sig tryggt genom byn, till exempel till och från skolan.

Mötesplatser

Planen innebär inga, eller små, förändringar ur ett socialt perspektiv. Planen ger möjlighet att använda marken till fler ändamål än bara bostäder. Det kan långsiktigt stärka området utifrån ett socialt perspektiv – det kan ge liv åt området dagtid och ge de boende närmare tillgång till småskalig service.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Planen ger stöd för bostadsändamål och verksamhet av icke störande karaktär inom ett område som pekas ut som prioriterad tätort enligt översiktsplanen.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms stämma övers med miljöbalken 3 kapitel 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen påverkar inte några riksintressen i negativt avseende. Planområdet ingår i ett stort påverkansområde, ett MSA-område (minimum safety altitude) kopplat till Försvarmaktens riksintresse Uppsala övningsflygplats vid Ärna. Försvarmaktens anspråk innebär maximalt 45 meters byggnadshöjd inom samlad bebyggelse. Planen säkerställer en nockhöjd på högst 8 meter, och äventyrar därmed inte Försvarmaktens anspråk. Planområdet ligger i nära anslutning till ett riksintresse för kulturmiljö. Planen är generellt positiv ur landskapsbilda- och kulturmiljösynpunkt och påverkar inte heller riksintresset för kulturmiljö på ett negativt sätt.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom planområdets dagvatten har Fyrisån som slutreceptient (med miljökvalitetsnormer för ytvatten). Detaljplanen kommer troligen inte leda till några fysiska förändringar och således inte innebära någon påverkan på miljökvalitetsnormerna. Om kvartersmarken i framtiden skulle förtätas i enlighet med planen, hanteras lösningar för hur dagvatten ska renas och fördröjas i bygglovsprövningen. Planens genomförande påverkar inte miljökvalitetsnormer för luft. Sammantaget bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanens genomförande berör miljöbalkens kapitel 7, genom att planområdet ingår i yttre zon av vattenskyddsområde. Under förutsättning att gällande föreskrifter följs bedöms det inte ske någon negativ påverkan. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8 angående bestämmelser om skydd för biologisk mångfald.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägarna till Lena 1:5.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Lisa Björk. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Veronica Sjögren, plantekniker

Planhandlingarna har granskats av Saga Wingård, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2022-04-04

Pernilla Hessling
planchef

Lisa Björk
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2022-04-28