

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2021-002175Handläggare:
Lisa Björk

Planbeskrivning

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

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNINGEN pågår mellan 2 december – 23 december 2022

Innehåll

Inledning.....	3
Sammanfattning.....	3
Ändringar efter samråd.....	3
Vad är en detaljplan?.....	5
Planprocessen.....	5
Handlingar.....	5
Granskningshandlingar.....	5
Tidigare ställningstaganden.....	6
Bakgrund.....	6
Översiktsplan och landsbygdsprogram.....	6
Detaljplaner.....	7
Andra kommunala beslut.....	8
Planens innehåll.....	9
Planens syfte.....	9
Planens huvuddrag.....	9
Planområdet.....	11
Bebyggelse och gestaltning.....	13
Skola och förskola.....	15
Kulturmiljö.....	15
Park och natur.....	16
Trafik och tillgänglighet.....	17
Mark och geoteknik.....	20
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	20
Hälsa och säkerhet.....	21
Teknisk försörjning.....	22
Motiv till detaljplanens regleringar.....	23
Användning av mark och vatten.....	23
Genomförandefrågor.....	28
Fastighetsrättsliga frågor.....	28
Tekniska frågor.....	29
Ekonomiska frågor.....	30
Organisatoriska frågor.....	30
Planens konsekvenser.....	31
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	31
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6§.....	31
Miljöaspekter.....	32
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	34
Medverkande.....	35

Inledning

Sammanfattning

Kommunen har tagit fram ett förslag till detaljplan för fastigheterna Lena 1:5 och del av Vattholma 5:20. Planområdet ligger i södra Vattholma och är cirka 0,4 hektar stort.

Plan- och byggnadsnämnden fattade beslut om samråd och granskning av förslag till detaljplan den 28 april 2022. Förslaget var ute på samråd mellan den 6 maj och den 17 juni 2022. Detta är ett omarbetat förslag som är tillgängligt för granskning.

Detaljplanen tas fram mot bakgrund av att det äldre bostadshuset inom fastigheten Lena 1:5 har ett så kallat planstridigt utgångsläge.

Detaljplanens syfte är i första hand att göra det möjligt att bevara och utveckla den befintliga bebyggelsen inom Lena 1:5 med bibehållen karaktär. Den äldre lantliga bebyggelsen ska tas tillvara, liksom det kollektivtrafiknära läget utmed huvudgatan i en av kommunens prioriterade tätorter. Planen ska i huvudsak ge förutsättning för bostäder men även möjliggöra för en mer blandad användning med inslag av småskalig service och mindre verksamheter som inte är trafiknära. Planen har även som syfte att tillvarata allmänna intressen inom planområdet som cykelvägen med kringliggande grönstråk, Östantorpsvägens infart och en transformatorstation.

Planläggningen skapar ett planenligt utgångsläge för byggnaderna och trädgården inom Lena 1:5. Gränsen mellan kvartersmark och allmän plats är anpassad efter den fysiska gränsen mellan trädgården och det allmänna grönstråket. Trädgården inom Lena 1:5 planläggs som kvartersmark och det allmänna grönstråket med cykelväg blir allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Inom kvartersmarken tillåts i huvudsak Bostäder B men även inslag av mindre verksamheter inom det breda användningsområdet C- centrum.

I och med att kvartersmarken inom Lena 1:5 utökas med bibehållen exploateringsgrad (20 procent), blir byggrätten större än vad som medges i tidigare byggnadsplan. Planen tillåter även en friare placering av kvartersmarkens bebyggelse, men ställer krav på husens utformning för att värna bebyggelsens karaktär med sadeltak och träfasader i stående panel i falurött.

Den föreslagna planläggningen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och kommunens landsbygdsprogram. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna har förändrats enligt följande sedan samrådet:

- Tillägg av ny placeringsbestämmelse mot den östra fastighetsgränsen (som vetter mot Lena 1:50) i form av så kallad korsmark. Bestämmelsen säkerställer att huvudbyggnader inte placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter respektive cirka 2,5 meter (där det befintliga bostadshuset redan finns).
- Tillägg av ytterligare en placeringsbestämmelse ”p₁ – komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns”, vilket säkrar en

byggnadsfri yta om minst 1 meter närmast samtliga fastighetsgränser inom Lena 1:5.

- Omformulering av planens syfte, huvuddrag och sammanfattning, för att tydligare redogöra för intentionerna med, och följderna av, planläggningen.
- Samrådsförslagets användningsbestämmelser ”J₁ - Hantverk, lager, småskalig tillverkning och produktion”, ”H₁ - Småskalig detaljhandel” och ”O – tillfällig vistelse” utgår och ersätts istället av ”C – centrum”.
- I planens syfte förtydligas att ”B – bostäder” avser vara planområdets huvudsakliga användning, men att inslag av olika former av småskalig service och mindre, ej trafikalstrande, verksamheter får förekomma.
- Mindre omformulering av lydelsen av utformningsbestämmelsen f₂ – från ”fasader ska ha stående träpanel i falurött” till ”fasader ska ha stående träpanel målade i faluröd färg”.
- Tillägg av ny utformningsbestämmelse f₃ – ”Komplementbyggnader om högst 25 kvadratmeter och mindre byggnadsdelar undantas från kravet på sadeltak och minsta takvinkel”. Syftet är att undantag från andra bestämmelser, ska framstå tydligare i form av en egen planbestämmelse.
- Som en följd av ovan punkt har lydelsen av bestämmelse f₁ ändrats från ”Huvudbyggnader ska ha sadeltak” till ”Byggnader ska ha sadeltak”.
- Tillägg av ny utformningsbestämmelse f₄ ”endast friliggande en- och tvåbostadshus”, för att motsvara bestämmelsen i den tidigare byggnadsplanen.
- Kommunen såsom fastighetsägare, har omvärderat sin syn på kommunalt ägande av allmän plats med enskilt huvudmannaskap sedan samrådet. Kommunen avser inte längre lösa in planområdets allmänna plats innehållande gång- och cykelvägen och kringliggande grönytor. Det nya ställningstagandet påverkar inte markens drift eller underhåll. Det innebär heller ingen förändring av allmänhetens tillgång till marken, den regleras som allmän plats, på motsvarande sätt som i tidigare byggnadsplan. Planbeskrivningen justeras i enlighet med ovan.
- Ärendets bakgrund har kortats ner något, för att alla detaljer inte anses lika viktiga för den fortsatta planprocessen.
- En text om hur parkering och angöring är tänkt att lösas har lagts till i planbeskrivningen.
- Ett kort stycke om dags- och solljus har lagts till i planbeskrivningens Hälsa och säkerhet.
- Tillägg av förtydligande kring att gemensamhetsanläggningen Vattholma GA:2 ännu inte inkluderar gång- och cykelvägen längs Malmvågsvägen, utan först efter att den pågående lantmäteriförrättningen har vunnit laga kraft.
- Förtydligande om att även transformatorstationen ingår i ledningsrätten 0380-2006/3.1.
- Den felaktiga rubriken i planbeskrivningen som tidigare löd ”Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap” ändras till ”Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap” i enlighet med plankartan och planbeskrivningens övriga information.

Vad är en detaljplan?

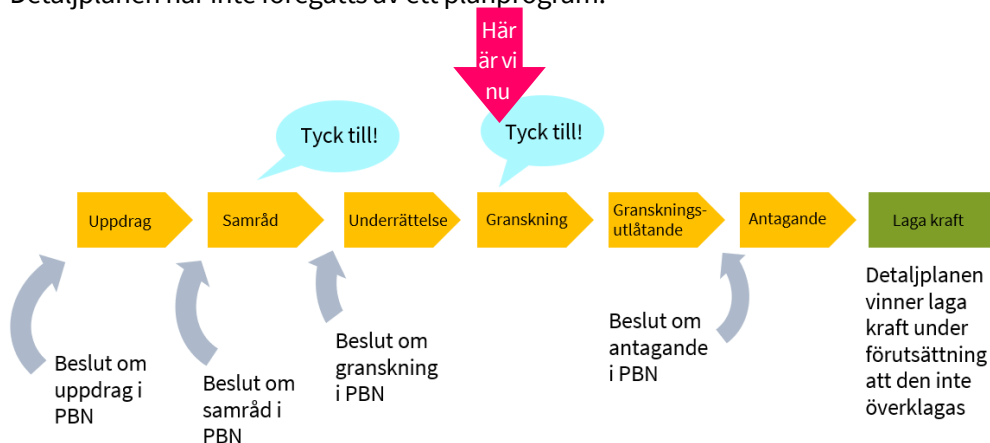
En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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 bygglovprövning.

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. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.



Handlingar

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning
- Samrådsredogörelse webbversion
- Samrådsredogörelse fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*

Granskningshandlingarna finns tillgängliga i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/lena-15-vattholma-520. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Bakgrund

Den befintliga bebyggelsen inom fastigheten Lena 1:5 uppfördes ursprungligen kring sekelskiftet år 1800/1900. År 1945 fick fastigheten sin nuvarande form i samband med en avstyckning, då bland annat en ny gräns drogs cirka 2,5 meter från bostadshusets östra fasad (mot nuvarande fastighet Lena 1:50). År 1963 fastslog länsstyrelsen en ny byggnadsplan i syfte att utöka Vattholma med cirka trettio nya tomter söderut.

Byggnadsplanen inkluderade några befintliga tomter, däribland Lena 1:5.

Byggnadsplanen gäller idag som detaljplan för området.

Mellan år 2010 och 2019 beviljade Plan- och byggnadsnämnden flera bygglov för utbyggnad av det äldre bostadshuset inom Lena 1:5. Samtliga bygglov överklagades och upphävdes av högre rättsinstanser. Det första bygglovets genomförande innan lovet upphävdes. De efterföljande bygglovsprocesserna inriktades mot att avhjälpa situationen som uppstått.

Rättsinstanserna har i samband med tidigare bygglovsprocesser gjort bedömningen att det befintliga huset har ett så kallat planstridigt utgångsläge, eftersom huset ligger på så kallad prickmark, mark som inte får bebyggas, och att husets östra fasad ligger närmare än 4,5 meter från grannens tomtgräns (Lena 1:50). Planstridigheten innebär att huset inom Lena 1:5 inte kan utvecklas genom åtgärder som kräver bygglov. Det planstridiga utgångsläget kan åtgärdas antingen genom att riva det befintliga huset, eller att ändra detaljplanen.

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.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 27 maj 2021. Den 28 april 2022 fattade de beslut om att skicka ut ett planförslag på samråd och därefter granskning. Planförslaget var ute på samråd mellan den 6 maj och den 17 juni 2022.

Översiktsplan och landsbygdsprogram

Planområdet ligger i Vattholma som översiktsplanen och landsbygdsprogrammet pekar ut som en av kommunens prioriterade tätorter. Översiktsplanen anger att de prioriterade tätorterna ska utvecklas som inbjudande och levande lokalsamhällen. De ska erbjuda tillgång till basservice för såväl orten som för omgivande landsbygd. Utvecklingen ska stödja befolkningstillväxt och bebyggelseutveckling i balanserad takt. Orterna ska erbjuda en koncentration av bebyggelse, service och bostäder i kollektivtrafiknära lägen. 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.

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 den tidigare byggnadsplanens bestämmelser är synliga. OBS fastighetsgränsen i öster, mot nuvarande Lena 1:50 (1:6 i kartan ovan), är felaktigt redovisad i byggnadsplanens grundkarta. Den egentliga fastighetsgränsen följer den rödsteckade aktuella plangränsen.

Byggnadsplanen medger bostadsändamål (gult område i bilden ovan) och allmän plats, parkmark (grönt område i bilden ovan) inom fastigheten Lena 1:5. Även inom de aktuella delarna av fastigheten Vattholma 5:20 (där en transformatorstation och Östantorpsvägens infart finns) anger planen allmän plats – parkmark. Eftersom det är en byggnadsplan är huvudmannaskapet för allmänna platser per automatik enskilt.

Enligt byggnadsplanen får ”tomter inte göras mindre än 700 kvadratmeter”. Det innebär att den befintliga tomten inom Lena 1:5 kan styckas till två tomter enligt gällande plan (”tomten” motsvarar i detta fall det som i byggnadsplanen är planlagt som B – det vill säga drygt 2000 kvadratmeter). Högst en femtedel av tomten får bebyggas. Bebyggelsen får uppföras i högst 2 våningar, till en högsta byggnadshöjd om sju meter.

Byggnadsplanen medger att fristående bostadshus får uppföras inom kvartersmarken på Lena 1:5. 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 (det vill säga mark som inte får bebyggas). Kommunen har dock aldrig gjort samma tolkning som rättsinstanserna med hänvisning till hur prickmarkens bestämmelsegräns är illustrerad i byggnadsplanen (bestämmelsegränsen för prickmarken skär inte över grundkartans illustrerade byggnad). Se den högra bilden på nästa sida.

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.



Till vänster: Ett större utsnitt från byggnadsplan för Kolbotten, 03-LEN-245, där det aktuella planområdet är markerat med röd linje. Till höger: Inzoomning av byggnadsplanen som visar fastigheten Lena 1:5

Andra kommunala beslut

Bygglov och rättelseföreläggande

Plan- och byggnadsnämnden har beviljat bygglov för olika tillbyggnader av enbostadshuset 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.

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 de 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

Detaljplanens syfte är i första hand att göra det möjligt att bevara och utveckla den befintliga bebyggelsen inom Lena 1:5 med bibehållen karaktär. Den äldre lantliga bebyggelsen ska tas tillvara, liksom det kollektivtrafiknära läget utmed huvudgatan i en av kommunens prioriterade tätorter. Planen ska i huvudsak ge förutsättning för bostäder men även möjliggöra för en mer blandad användning med inslag av småskalig service och mindre verksamheter som inte är trafikallstrande. Planen har även som syfte att tillvarata allmänna intressen inom planområdet som cykelvägen med kringliggande grönstråk, Östantorpsvägens infart och en transformatorstation.

Planens huvuddrag

Planläggningen tar avstamp i rådande markanvändning och planbestämmelserna i den tidigare byggnadsplanen från 1963. Under planläggningen har avsikten varit att så långt som möjligt, tillåta platsens pågående markanvändning, aktualisera tidigare planbestämmelser och undvika planstridiga företeelser. Otidsenliga bestämmelser har konverterats till samtida bestämmelser och anpassats efter rådande planeringspraxis.

Planen tillåter friliggande två- och enbostadsbebyggelse med inslag av servicefunktioner och mindre verksamheter som ingår i användningsbestämmelsen centrum. Tanken är att skapa förutsättningar för i huvudsak bostäder, likt idag, men även möjliggöra för inslag av mindre verksamheter och servicefunktioner. Det ger möjligheter för en ökad användning av planområdets befintliga bebyggelse, skapar utvecklingsmöjligheter för den befintliga verksamheten inom planområdet (småskalig tillverkning av choklad och konfektyr), och innebär en långsiktig utveckling av Vattholma som ligger i linje med kommunens översiktsplan 2016.

Detaljplanen innebär att kvartersmarken inom Lena 1:5 utökas västerut till och med den befintliga häcken. Kvartersmarken inrymmer nu all mark som i praktiken nyttjas som trädgård. Exploateringsgraden (20 procent) bibehålls i enlighet med tidigare byggnadsplan. Med detta följer dock att den totala byggrätten, räknat i kvadratmeter, blir större än tidigare. Från cirka 400 kvadratmeter till cirka 530 kvadratmeter.

På grund av den utökande kvartersmarken medger planen en minsta fastighetsstorlek om 1000 kvadratmeter, i stället för 700 kvadratmeter som den tidigare byggnadsplanen. Meningen är att tillåta samma avstyckningsmöjligheter som tidigare, men att hindra möjligheten att avstycka Lena 1:5 till mer än två fastigheter.

I enlighet med rådande planeringsideal tillåter detaljplanen en något friare placering av bebyggelse inom kvartersmarken, än den tidigare byggnadsplanen. Byggnadsstadgan (SFS 1959:612):s 39§ som gällde enligt den tidigare byggnadsplanen, och reglerade ett minsta avstånd mellan bebyggelse och gräns mot granntomt om 4,5 meter, släcks per automatik ut genom ny planläggning. Byggnadsstadgans 39§ ersätts istället av olika placeringsbestämmelser. I praktiken innebär detaljplanens placeringsbestämmelser att huvudbyggnad inte får placeras närmare än 4,5 meter mot de fastighetsgränser som vetter mot granntomt eller grönområde, och att komplementbyggnader inte får placeras närmare gräns än 1 meter. Närmast Östantorpsvägen säkras en helt byggnadsfri yta om 6 meter från gatan. Det befintliga

bostadshuset är undantaget från samtliga placeringsbestämmelser och tillåts ligga kvar i sitt nuvarande läge, med ett avstånd om, som närmast, cirka 2,5 meter från fastighetsgränsen i öster och drygt 5 meter från gatan.

Planen reglerar bebyggelsens höjd genom bestämmelser om högsta nockhöjd och takvinkel. Planen tillåter bebyggelse som motsvarar två våningsplan med en högsta nockhöjd på 8 meter och en maximal takvinkel på 27 grader.

Detaljplanen ställer krav på husens utformning för att värna nuvarande bebyggelsekaraktär. Utformningsbestämmelserna gäller för såväl befintlig som eventuellt tillkommande bebyggelse och innebär krav på sadeltak och fasad i stående träpanel målad i faluröd färg.

Slutligen innebär planen att viktiga allmänna funktioner inom planområdet tryggas som allmän plats eller som E-område. Transformatorstationen inom Vattholma 5:20 tryggas med tillägg av ett E-område i plankartan, Östantorpsvägens infart från Malmvågsvägen bekräftas i plan genom att den planläggs som GATA och grönytan med gång- och cykelväg längs Malmvågsvägen tryggas som parkmark. All allmän plats får enskilt huvudmannaskap i enlighet med den tidigare byggnadsplanen. Till motsats från vad som angavs i samrådshandlingarna till detaljplan, är intentionen inte längre att kommunen ska lösa in den allmänna platsen inom fastigheten Lena 1:5. Marken kommer att förbli privatägd. Detta förändrar dock inte den nuvarande driften av cykelvägen eller grönytorna.

Planområdet

Geografiskt läge och areal



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

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 sträcka av den allmänna cykelvägen som löper genom hela Vattholma. Inom den aktuella delen av Vattholma 5:20 finns i huvudsak Östantorpsvägens infart från Malmvågsvägen, delar av ett grönstråk och en transformatorstation.



Planområdet är markerat med röd streckad linje



Ortofoto över planområdet (markerat 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 etcetra, ligger cirka 500 meter norr om planområdet längs med Malmvågsvägen.

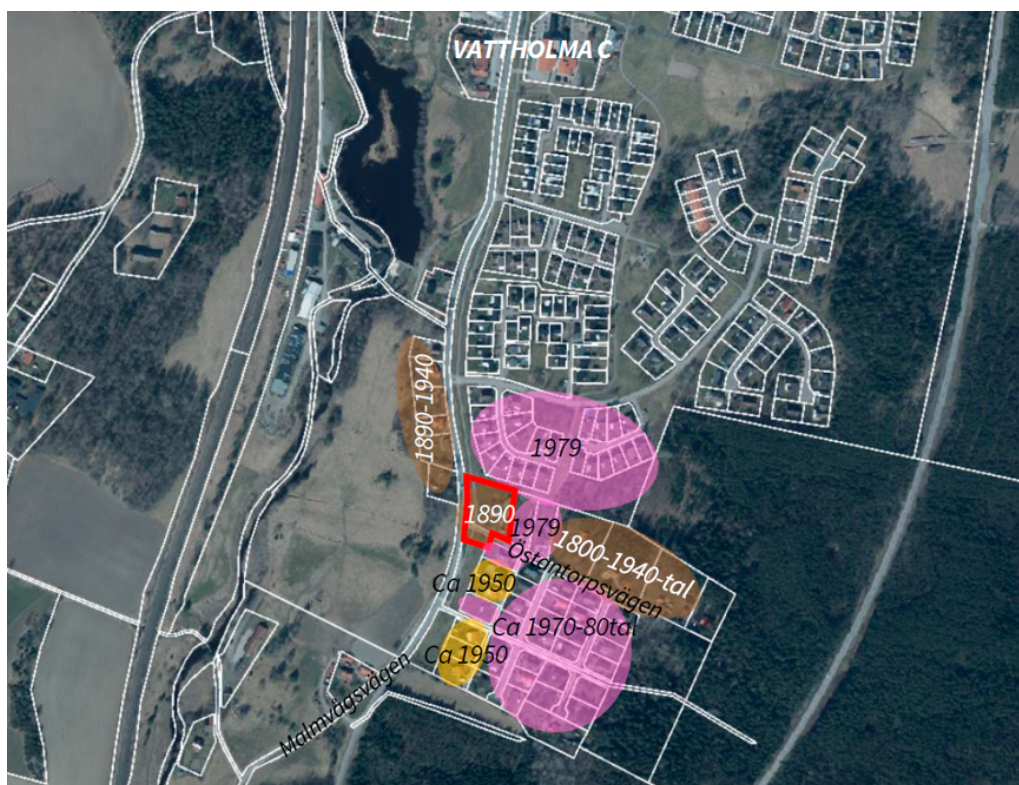
Landskapsbilden i södra Vattholma präglas av det öppna jordbrukslandskapet väster om Malmvågsvägen, med bitvis fria siktlinjer mot Lena kyrka. Bebyggelsen här domineras av bostäder i friliggande hus i en till två våningar med sadeltak.

Bostadsområdet på södra sidan av Östantorpsvägen har hus som är byggda från 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 fasader av stående träpanel som är målad i olika kulörer.

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

Norr om planområdet, på andra sidan det allmänna grönstråket, finns ett bostadsområde med enhetliga, mindre hus på tomter mellan cirka 500 och 700 kvadratmeter. Husen är uppförda 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- och 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 (före detta fähus/magasin) och ett antal mindre uthus. I nordöst finns ett nyare attefallshus från 2015 som bland annat fungerar som tillverkningskök för småskalig produktion av handtillverkad konfektyr och choklad. I väster och norr nyttjas marken som privat trädgård.



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

År 2011 byggdes bostadshuset om och ut med drygt 20 kvadratmeter byggnadsyta i norr och väster. Genom utbyggnaden förlängdes huset cirka tre meter mot norr och en farstu byggdes ut mot väster.



Tillbyggnaden mot norr förlängdes i liv med den ursprungliga byggnadens fasad. Utbyggnaden har således samma avstånd till gräns mot grannfastigheten Lena 1:50 som den ursprungliga byggnaden. I samband med utbyggnaden höjdes även taket till sin nuvarande nockhöjd om cirka 6,70 meter. Utbyggnaden byggdes ut med stöd av ett bygglov som senare upphävdes av kommunens överordnande rättsinstanser. Tillbyggnaderna saknar idag bygglov.

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

Enligt mätning i kommunens primärkarta är den nuvarande byggnadsarean för bebyggelsen inom Lena 1:5 totalt cirka 226,5 kvadratmeter (det innefattar huvudbyggnaden inklusive nuvarande utbyggnader som saknar lov (totalt 96,6 kvadratmeter), ladan (105,59 kvadratmeter) och ett större skärmtak (24,34 kvadratmeter)).

Förändringar

Detaljplanen innebär att den ursprungliga bebyggelsen inom Lena 1:5 får ett planenligt utgångsläge. Det ger i sin tur förutsättningar för att i efterhand bevilja lov för de utbyggnader som genomfördes år 2011.

Detaljplanen ger i huvudsak möjlighet till fristående en- och tvåbostadshus. Den huvudsakliga användningen ska vara bostäder. Som komplement till bostäder tillåts även inslag av småskalig, ej transportalstrande, service och verksamheter.

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

Planen ger samma exploateringsgrad som tidigare plan, det vill säga att en femtedel (tillika 20 procent) av tomten får byggas. I och med att kvartersmarken inom Lena 1:5 ökar jämfört med den tidigare byggnadsplanen, innebär detaljplanen en ökad byggrätt räknat i kvadratmeter – från cirka 400 kvadratmeter till uppskattningsvis 530 kvadratmeter. Detaljplanen innebär dock en inskränkning av byggrätten i höjddled, från en byggnadshöjd på 7 meter till en nockhöjdsbestämmelse på 8 meter.

Plankartans så kallade ”prickmark”, alltså mark som inte får lov att byggas, 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). 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. Den tidigare bestämmelsen om ett avstånd om 4,5 meter mellan byggnad och gräns mot granntomt, har ersatts av korsmark.

Planen gör det möjligt att stycka tomter om minst 1000 kvadratmeter inom kvartersmarken på Lena 1:5 (till skillnad från tidigare 700 kvadratmeter). Syftet är att framtida utveckling ska följa rådande bebyggelsemönster – samtliga tomter norr om Östantorpsvägen är över 1000 kvadratmeter stora.

Detaljplanen innebär att Lena 1:5 skulle kunna avstyckas till två tomter. Den möjligheten finns även med stöd av den tidigare byggnadsplanen, men detaljplanen ger fler alternativ till avstyckning genom friare placering av byggnader mot tidigare plan. Nuvarande fastighetsägare har dock inte uttryckt några intentioner om 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 gånger 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.

Planen innebär inga stora förändringar utifrån ett skol- eller 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.

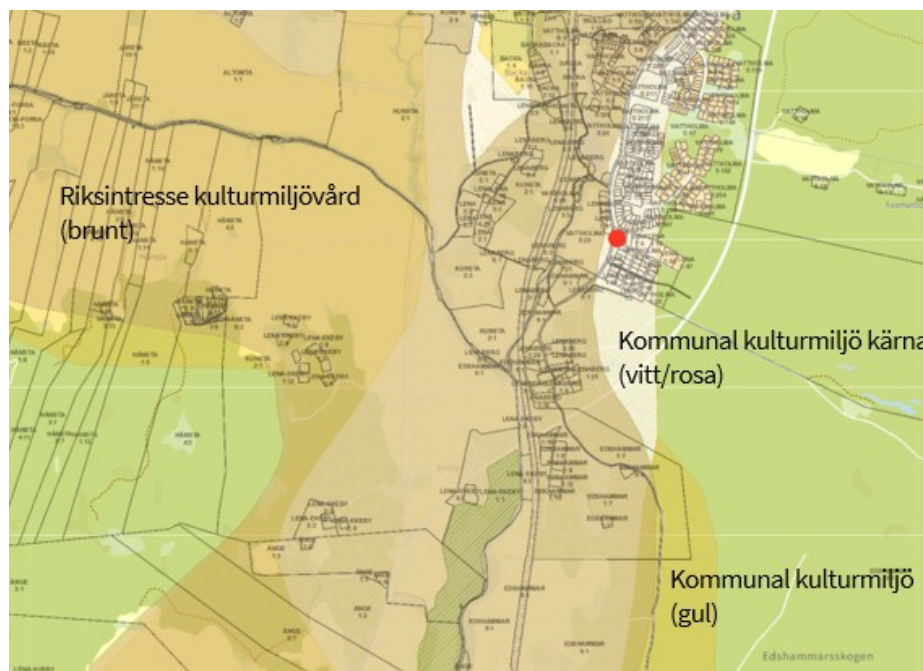
Inventeringsunderlaget ger inte bebyggelsen någon kulturhistorisk klassificering. Den befintliga bebyggelsen inom Lena 1:5 bedöms ändå ha ett visst kulturhistoriskt värde med sina värdebärande karaktärsdrag som bidrar till möjligheten att förstå närmiljöns historia och utveckling. Nordväst om planområdet, på Malmvågsvägens motsatta sida, finns samtida bebyggelse och därmed vissa avläsbara kulturhistoriska 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 på 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 kulturhistoria. Planområdet ligger helt inom den kommunala 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 planerligt 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 exempelvis planrådets äldre ekonomibyggnad (ladan) och dess omgivning (bostäder). Fler möjliga användningsändamål ger ökade möjligheter att nyttja planrådets äldre bebyggelse och därmed större förutsättningar för att bebyggelsen bevaras på sikt.

Park och natur

Planområdet inkluderar en bit parkmark med gång- och cykelväg längs Malmvågsvägen. Området är planlagt som parkmark enligt den tidigare byggnadsplanen. 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.

Malmvågsvägen är Vattholmas huvudgata. 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.



Östantorpsvägens infart från Malmvågsvägen som korsas av gång- och cykelvägen. Mitt i bilden syns bebyggelsen inom Lena 1:5, och till höger i bilden syns transformatorstationen inom fastigheten Vattholma 5:20.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet går en del av den allmänna gång- och cykelvägen som löper genom hela Vattholma längs med Malmvågsvägen. Gång- och cykelvägssträckan inom planområdet ligger på mark som tillhör den privata fastigheten Lena 1:5. Gång- och cykelvägsträckan inom planområdet är den enda inom Vattholma som ligger på privatägd mark. Övriga delar av vägsträckan ligger på mark som kommunen äger.



Kartorna visar mark i Vattholma som ägs av Uppsala kommun (lila ytor), det aktuella detaljplaneområdet (röd linje) och cykelvägens dragning (blå streckad linje). Kartorna visar att sträckan inom Lena 1:5 är den enda som inte ägs av kommunen.

Gång- och cykelvägen förvaltas idag av Vattholma vägförening. En omprövning av gemensamhetsanläggningen Vattholma GA:2 pågår. Efter att förrättningen har vunnit laga kraft kommer gång- och cykelvägen att ingå i gemensamhetsanläggningen.



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

Kollektivtrafik

Malmvågsvägen trafikeras av kollektivtrafik med cirka en halvtimmes turtäthet mot såväl centrala Uppsala som till Vattholma station.

Förändringar

Gatunät

Detaljplanen innebär inga fysiska förändringar i gatunätet, men planen bekräftar 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.

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

Parkering och angöring

Tomtmarken är väl tilltagen och flexibelt reglerad för att kunna inrymma parkeringsändamål för bil och cyklar kopplade till planens användningsändamål.

Med tanke på lokalnätets låga hastigheter och trafikflöden bedöms angöring för sophantering och leveranser kunna ske längs kantstenen på Östantorpsvägen, likt idag.

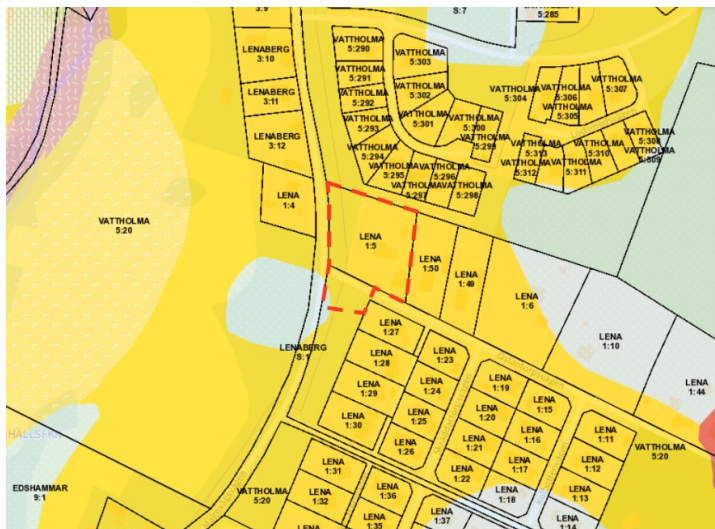
Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

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 *Risikanalyt av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*. Om riktlinjerna för Uppsala- och Vattholmaåsarnas 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.

Miljö kvalitetsnormer 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 Dannemorassjön) anger att ån har måttlig ekologisk status och att den kemiska statusen inte uppnås. Miljö kvalitetsnormerna 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 inom kvartersmark ska kvarhållas och renas innan anslutning till den allmänna dagvattenanläggningen. Om exploateringen inom planområdets kvartersmark ökar måste dagvattenhanteringen anpassas efter Uppsala vattens riktlinjer på lokalt omhändertagande av dagvatten.

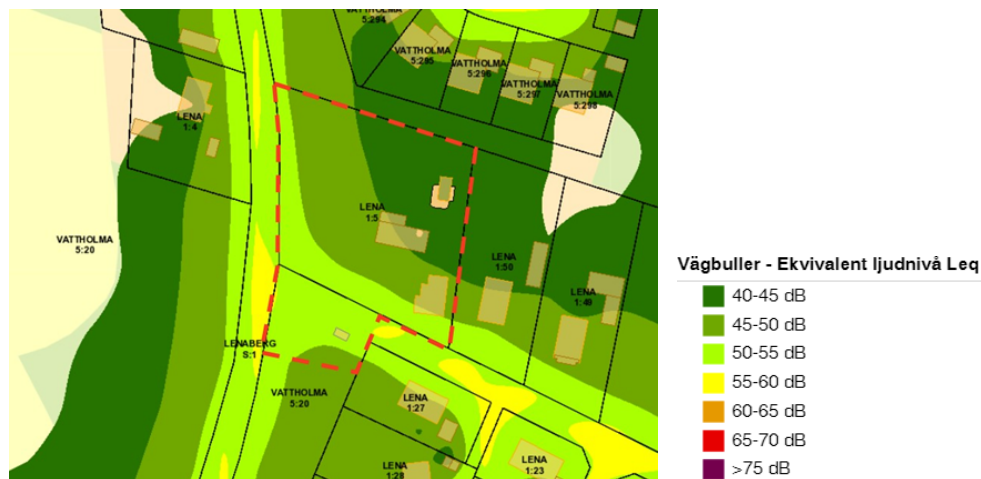
Översvämning

Planområdet riskerar inte att översvämmas enligt de översvämningsskarteringar 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

Luftföroreningskartorna över Uppsala och Stockholms län från år 2020, framtagna av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund, visar att beräknade luftföroreningshalter inom planområdet är låga vad gäller både halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂). Såväl normvärdena som miljökvalitetsmål klaras med god marginal.

Dags- och solljus

Detaljplanen begränsar den maximala exploateringen inom planområdet vilket bedöms ge förutsättningar för att uppfylla kravet på dags- och solljus för ny och befintlig bebyggelse.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten.

U-områden för underjordisk teknisk infrastruktur behövs inte eftersom ledningsdragningarna ligger inom allmän plats.

Avfall

Fastigheten Lena 1:5 har en ordnad avfallshantering genom kommunal avfallshämtning. Förutsättningar finns för att ordna avfallshantering även för eventuellt tillkommande bostad och/eller mindre inslag av verksamheter.

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 gånger 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.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA₁	<p><i>Gata</i></p> <p>Bestämmelsen GATA₁ 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.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att bekräfta en del av den befintliga allmänna gatan – Östantorpsvägens anslutning till Malmvågsvägen. Planläggningen förändrar inte gatans huvudmannaskap, utan syftet är att gatan fortsatt ska skötas i enskild regi.</p>
PARK₁	<p><i>Park</i></p> <p>Bestämmelsen PARK₁ 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, förråd med mera.</p> <p>Syftet med bestämmelsen i denna detaljplan är att säkerställa det allmänna grönområdet längs Malmvågsvägen inklusive gång- och cykelvägen. Planläggningen förändrar inte grönområdets huvudmannaskap, utan syftet är att grönområdet fortsatt ska skötas i enskild regi.</p>

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<p><i>Bostäder</i></p> <p>Användningen <i>Bostäder</i> används för områden med olika former av boenden av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen som till exempel garage, parkering, tvättstuga, gäststuga etcetera.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p>Syftet är att boende ska utgöra den huvudsakliga användningen inom detaljplanens kvartersmark som är märkt med B.</p>
C	<p><i>Centrum</i></p> <p>Bestämmelsen <i>Centrum</i> avser i detta fall olika former av småskalig service eller verksamhet som inte är transportalstrande. Meningen är att planen ska tillåta inslag av mindre verksamheter som komplement till planområdets huvudsakliga användning som bostadsändamål.</p> <p>Användningsändamålet C är brett och dess lämplighet för platsen måste prövas i framtida bygglov. Som exempel kan följande verksamheter ingå i centrum: hantverk, bageri, gym, smådjursklinik, butik, lokaler för lättare former av vård såsom fotvård, hudvård eller massage och verksamheter som innebär tillfällig övernattnig som pensionat och vandrarhem.</p> <p>Kombinationen B och C ger ökade möjligheter att hitta användning för planområdets äldre bebyggelse, och ligger i linje med hur kommunens prioriterade tätorter ska utvecklas enligt kommunens översiktsplan 2016.</p>
E₁	<p><i>Transformatorstation</i></p> <p>Bestämmelsens syfte är att ge planstöd åt, och långsiktigt trygga, ett utrymme för planområdets transformatorstation.</p>

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse Beskrivning och motiv

Omfattning:

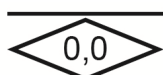
e₁ 1000	<p><i>Minsta tomtstorlek är angivet värde i m²</i></p> <p>Bestämmelsen innebär att tomter får vara minst 1000 kvadratmeter. Syftet är att begränsa hur många tomter som kan avstyckas från fastigheten Lena 1:5.</p>
e₂ 20,0%	<p><i>Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsens omfattning, till högst 20 procent av kvartersmarkens</p>

Planbestämmelse Beskrivning och motiv

fastighetsstorlek. Bestämmelsen motsvarar bestämmelserna i den tidigare byggnadsplanen om att högst en femtedel av tomten får bebyggas.

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

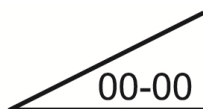
Bestämmelsen reglerar att bebyggelsen får ha en nockhöjd på högst 8 meter. Höjdbestämmelsen är satt med hänsyn till den befintliga huvudbyggnadens nockhöjd och omgivningens hushöjder. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelse i två våningsplan (likt tidigare byggnadsplan) och att bestämmelsen ska vara förenlig med den befintliga bebyggelsen.



Nockhöjdsbestämmelsen kombineras med en bestämmelse om lägsta takvinkel för att styra bland annat bebyggelsens våningsantal.

Minsta takvinkel är angivet värde i grader

Bestämmelsen säkerställer att tak får en minsta taklutning om 27 grader. Bestämmelsen motverkar byggnadsvolymer med platta tak eller tak med flack lutning. Syftet är att värna en enhetlig takutformning som är karakteristisk för bebyggelsen inom planområdet och dess omgivning. Syftet är också att motverka byggnader med flacka tak och höga väggliv som skulle kunna inrymma tre våningar istället för de tänkta två.



Bestämmelsen om takvinkel gäller för alla byggnader inom planområdet. För att bestämmelsen inte ska försvåra för genomförandet av enklare tillbyggnader, exempelvis inglasade uterum, verandor, carports etcetera (som ofta har en låg takvinkel), kombineras bestämmelsen med en utformningsbestämmelse, se bestämmelse f3.

Placering:

Marken får inte förses med byggnad



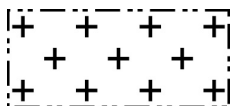
Bestämmelsen innebär ett byggnadsfritt avstånd om sex meter från Östantorpsvägen, med undantag för där det befintliga bostadshuset finns.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa visst mått av obebyggd mark mellan fasad och gata för ett enhetligt gatuliv och fri sikt.

Planbestämmelse Beskrivning och motiv

Endast komplementbyggnad och skärmtak och plank får placeras

Bestämmelsen säkrar att huvudbyggnader inte placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter respektive cirka 2,5 meter (där det befintliga bostadshuset redan finns). Bestämmelsen tillåter dock plank och komplementbyggnader (såsom växthus, garage, carport, förråd etcetera) inom ytan i likhet med närområdets bebyggelsestruktur.



Bestämmelsen har som syfte att säkerställa ett minsta avstånd mellan kvartersmarkens huvudbyggnader och gräns mot angränsande grönstråk eller granne. För att även säkra ett minsta avstånd mellan komplementbyggnad och gräns kombineras denna bestämmelsen med p_1 .

Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns

Syftet med bestämmelsen är att komplementbyggnader (såsom växthus, garage, carport, förråd etcetera) placeras minst en meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är främst att man ska kunna underhålla byggnaderna från den egna tomten. Inom planområdets nära omgivning är många komplementbyggnader placerade cirka 1 meter från fastighetsgräns. Den aktuella bestämmelsen innebär att närområdets bebyggelsestruktur får tillämpas även inom Lena 1:5.

 p_1 *Utformning:*

Byggnader ska ha sadeltak

Bestämmelsen säkerställer att planområdets byggnadsvolymer har sadeltak som huvudsaklig takutformning. Sadeltak är typisk för den befintliga bebyggelsen såväl inom planområdet, som i det omgivande bostadsområdet.

 f_1

Bestämmelsen avser byggnaders huvudvolym, medan mindre komplementbyggnader (max 25 kvadratmeter) och mindre byggnadsdelar (exempelvis skärmtak, veranda, farstu etcetera) får avvika från bestämmelsen. Därför kombineras denna bestämmelse med f_3 .

Fasader ska ha stående träpanel målade i faluröd färg

 f_2

Bestämmelsen syftar till att säkerställa viktiga karaktärsdrag hos den befintliga bebyggelsen inom Lena 1:5. Bestämmelsen

Planbestämmelse Beskrivning och motiv

borgar för att befintlig och eventuellt ny bebyggelse inom Lena 1:5 harmonierar med varandra.

Komplementbyggnader om högst 25 kvadratmeter och mindre byggnadsdelar undantas från kravet på sadeltak och minsta takvinkel

f₃

Syftet med bestämmelsen är att undvika att göra befintlig bebyggelse planstridig och att inte försvåra utförandet av mindre byggnadsdelar eller mindre komplementbyggnader (maximalt 25 kvadratmeter byggnadsyta). Med ”mindre byggnadsdel” menas en byggnadsvolym som visuellt och volymmässigt är underordnad den större, dominerande, byggnadsvolymen. Exempel på mindre byggnadsdelar är verandor, farstu, skärmtak, burspråk, carport och garage. Sådana mindre byggnadsdelar kan ges en lägre takvinkel än 27 grader. Även mindre komplementbyggnader (högst 25 kvadratmeter) får ha en lägre takvinkel och annan takutformning än sadeltak.

Endast friliggande en- och tvåbostadshus

f₄

Med friliggande villor menas småhus som inte är sammanbyggt med hus på grannfastighet. Motivet till bestämmelsen är bebyggelsen ska anpassas till den rådande bebyggelsestrukturen inom planområdet och dess närområde.

Administrativa bestämmelser**Planbestämmelse Beskrivning och motiv**

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft

Genomförandetid

Planens genomförandetid är reglerad till kortast möjliga, det vill säga fem år. Tiden bedöms vara tillräckligt för att fastighetsägarna till fastigheten Lena 1:5 ska hinna ansöka om bygglov för de utbyggnader som har genomförts men saknar bygglov.

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.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägförhållanden

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

Bestämmelser om fastighetsindelning

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

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen innebär att cirka 728 kvadratmeter av den privatägda fastigheten Lena 1:5 planläggs som allmän plats (på samma sätt som i den tidigare byggnadsplanen). Planen innebär även att cirka 100 kvadratmeter av tidigare allmän plats planläggs som kvartersmark som E – område för transformatorstation.

Planen gör det möjligt att avstycka fastigheten Lena 1:5 till högst två fastigheter, om minst 1000 kvadratmeter vardera.

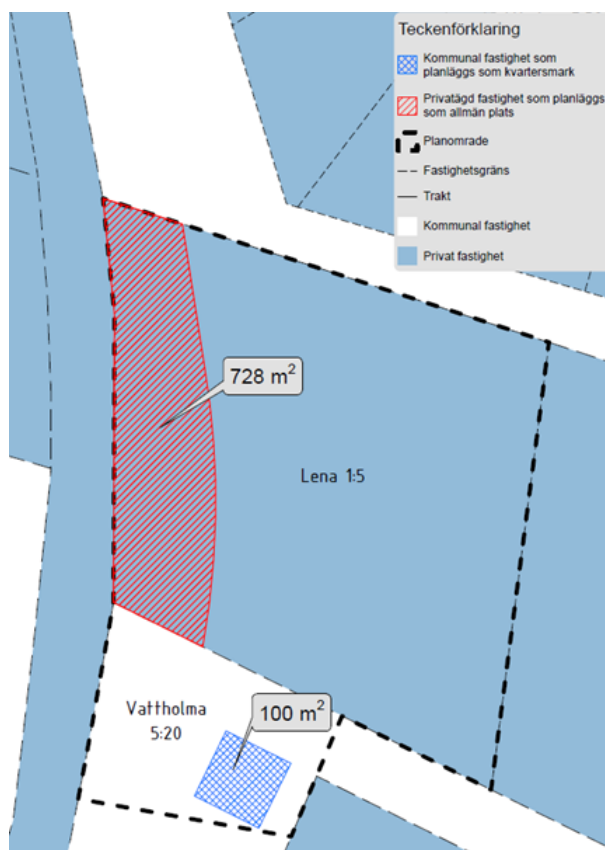


Illustration över konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

Planen medför inga omedelbara fastighetsrättsliga följder. Tanken är att E- området ska förbli en del av fastigheten Vattholma 5:20 och att den allmänna platsen inom fastighet Lena 1:5 ska ligga kvar som idag. De nuvarande ägarna till fastigheten Lena 1:5, vilka har initierat detaljplanen, har uttryckt att de inte har för avsikt att genomföra några fastighetsrättsliga åtgärder.

Gemensamhetsanläggningar

Östantorpsvägen ingår i gemensamhetsanläggningen Vattholma GA:2 som förvaltas av Vattholma vägförening. Även och gång- och cykelvägen längs Malmvågsvägen kommer i närtid att ingå i gemensamhetsanläggning, efter att en pågående förrättning har vunnit laga kraft.

Gemensamhetsanläggningen påverkas inte av detaljplanen.

Servitut och rättigheter

Längs Malmvågsvägen finns ledningsrätter för starkström (0380-2006/3.1) till förmån för Björklinge energi. Ledningsrätterna ligger inom det som plankartan anger som allmän plats. Transformatorstationen inom E-området omfattas även av ledningsrätten.

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.

Tekniska frågor

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 fastighetsägarens 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.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidplan för antagande av detaljplan är första kvartalet år 2023.

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft, kan fastighetsägarna ansöka om bygglov för de åtgärder som redan har genomförts men saknar lov.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna har det fulla ansvaret för planens genomförande.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom området.

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 kapitel 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 kapitel 6§

Planområdet är litet och väl avgränsat i förhållande till sin omgivning. Detaljplanen resulterar främst i plantekniska förändringar, men inte säkert i några fysiska förändringar. 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 planerligt 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 tidigare byggnadsplan.

Planen innebär att byggrätten ökar, i och med att planens kvartersmark utökas med bibehållen exploateringsgrad. Byggrätten beräknas öka från cirka 400 kvadratmeter byggnadsarea till cirka 530 kvadratmeter.

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.

Undersökningssamråd

I länsstyrelsens samrådsyttrande, daterat 2022-05-20, meddelar de att de delar kommunens uppfattning om att planens genomförande, utifrån en sammanvägd bedömning, inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med planens antagande.

Miljöaspekter

Landskapsbild/stadsbild

Detaljplanen ger positiva konsekvenser för landskapsbilden genom att planen gör det möjligt att bevara 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. Planen innebär en positiv förändring ur kulturmiljösynpunkt, efter den gör det möjligt att bevara och förädla äldre bebyggelse inom ett område som är utpekad som kommunal kulturmiljö och kommunal kärna för kulturmiljö.

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 grönstråk 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

Om detaljplanens hela byggrätt skulle utnyttjas innebär det att planområdet kan bebyggas mer än vad den tidigare byggnadsplanen medger, även om exploateringsgraden är oförändrad (20 procent får bebyggas). Byggrätten ökar från cirka 400 kvadratmeter byggnadsarea till cirka 530.

Planområdet ingår i ett vattenskyddsområde och ett område som är utpekad med "måttlig känslighet" för grundvattenpåverkan enligt Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsararnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt. Enligt riskanalysen 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. Planen bedöms inte

medföra några fysiska förändringar som påverkar möjligheten att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer för god ekologisk status.

Dagvattnet från området har Fyrisån som slutrecipient. 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. Planens begränsning av bebyggelsens nockhöjd till högst 8 meter och planstrukturen med friliggande enbostadshus och en exploateringsgrad på högst 20 procent, gör att det inte bedöms föreligga risk för skuggning som motsvarar 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 i bostäder och inslag av mindre verksamheter inom ett område som pekats ut som prioriterad tätort enligt översiktsplanen.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms stämma överens 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 Försvarsmaktens riksintresse Uppsala övningsflygplats vid Ärna. Försvarsmaktens anspråk innebär maximalt 45 meters byggnadshöjd inom samlad bebyggelse. Planen säkerställer en nockhöjd på högst 8 meter, och äventyrar därmed inte Försvarsmaktens anspråk. Planområdet ligger i nära anslutning till ett riksintresse för kulturmiljö. Planen är generellt positiv ur landskapsbilds- och kulturmiljösynpunkt och påverkar inte heller riksintresset för kulturmiljö på ett negativt sätt.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom planområdets dagvatten har Fyrisån som slutreceptent (med miljö kvalitetsnormer för ytvatten). Detaljplanen kommer troligen inte leda till några fysiska förändringar och således inte innebära någon påverkan på miljö kvalitetsnormerna. 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 miljö kvalitetsnormer 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: Lisa Björk, planarkitekt.

Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Veronica Sjögren, plantekniker

Anders Håkman och Christer Åkerlund, trafik

Yvonne Fredriksson och Nina Frodemo, bygglov/tillsyn

Isa Lindqvist och Dan Thunman, kulturmiljö

Emilia Hammer, miljösamordnare

Iris Löwendahl, mark- och exploatering

Planhandlingarna har granskats av Saga Wingård, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen Uppsala 2022-12-02

Pernilla Hessling, planchef

Lisa Björk, planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd och granskning 2022-04-28