

Detaljplanens 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 trafikalande. Planen har även som syfte att tillvarata allmänna intressen inom planområdet som cykelvägen med kringliggande grönstråk, Östantorpsvägens infart och en transformatorstation.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna 14

Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna 10

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 27 maj 2021

Beslut om samråd och granskning 28 april 2022

Samråd 6 maj 2022 - 17 juni 2022

Granskning 2 december 2022 - 23 december 2022

Innehåll

Detaljplanens syfte	2
Sammanställning	2
Sammanfattning av granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	5
Översikt över inkomna granskningsyttranden.....	10

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på samråd mellan den 6 maj och 17 juni 2022. Underrättelse om samråd publicerades på kommunens digitala anslagstavla på kommunens webbplats. Berörda fastigheter (enligt fastighetsförteckningen) underrättades även om samrådet via fysiska vykortsutskick.

Under samrådstiden inkom skriftliga synpunkter från fjorton remissinstanser, varav elva är utan erinran mot förslaget. Synpunkterna behandlar i huvudsak kulturmiljö- och landskapsbildsfrågor, bebyggelsens gestaltning, omfattning och placering och trafik. Inkomna samrådssynpunkter redovisas i en separat samrådsredogörelse.

Detaljplanen har varit på granskning mellan den 2 december och den 23 december 2022. Under granskningstiden har 10 antal skriftliga synpunkter inkommit, varav 7 utan erinran. Synpunkterna behandlar i planbestämmelser som reglerar vad som tillåts byggas inom planområdet. Länsstyrelsen har inga synpunkter.

Länsstyrelsens yttrande från granskningen bifogas i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från granskningen:

- Motivet för planbestämmelsen "f₄" har reviderats.
- Markanvändningen "Centrum" (C) har förtydligats i motivet för att villkora än tydligare vad som skall möjliggöras inom fastigheten.
- Redaktionella ändringar i planhandlingarna.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Inom samrådkretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning
Privatperson 1	X	X
Privatperson 2	X	X

Övriga för kännedom:

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd
Kommunala lantmäterimyndigheten	2022-05-13

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning. Synpunkterna är sorterade per remissinstans. Länsstyrelsen, Trafikverket, Räddningsnämnden/Uppsala brandförsvaret, Statens fastighetsverk, Utbildningsnämnden, Kulturnämnden och Region Uppsala Trafik och samhälle har inget att erinra mot förslaget.

Privatperson 1 och 2

Privatperson 1 och 2 har lämnat in ett gemensamt yttrande och är sammanfattat nedan.

Privatperson 1 och 2 påpekar att det föreslås korsmark (av privatpersonerna nämnts som korsprickad mark, men då detta har en något annan betydelse, och det är korsmark som avses används ordet korsmark i sammanfattningen) runt delar av fastigheten Lena 1:5. De menar att korsmarken tillåter bebyggelse i form av komplementbyggnader, skärmtak och plank och att detta inte är karaktäristiskt för området. De anser att det inte är lämpligt att placeras så nära fastighetsgränsen. De tycker att det är en inskränkning mot fastigheten Lena 1:50 att tillåta komplementbyggnader, skärmtak eller plank i fastighetsgräns. De oroas för en instängdhet, sämre ljusinsläpp och menar att det helt tar bort utsikt mot väster; odlingslandskapet och Lena kyrka. Om plank tillåts i fastighetsgränsen och bygglov beviljas skulle det inverka mycket negativt på den psykiska hälsan och välmåendet hos berörda grannar.

De anser att korsmarken bör ersättas av prickmark i plankarta. De menar att prickmark används med större försiktighet, än då stadsplanen togs fram, möjligen är en modefluga inom Uppsala kommun eftersom det är en kommun med hög exploateringstakt, men Sverige har många andra kommuner som reglerar begränsning av markens nyttjande med hjälp av prickad mark. De påpekar också att lantmäteriet noterade avsaknaden av prickad mark i fastighetsgränsen i samband med samrådet. De påpekar också att det i dagsläget inte finns någon korsmark varken i närområdet eller inom närliggande kvarter. De vill att korsmarken ska ersättas av prickad mark i plankartan och att plankartan ska innehålla bestämmelse om ett minsta avstånd för byggnader, komplementbyggnader och anläggningar på minst 4,5 meter till tomtgräns.

I gällande plankarta reglerades en större del av fastigheten med prickad mark för att säkerställa en ljus och luftig tomt. Privatpersonerna menar att i nuvarande planförslag blir byggrätten fortfarande 20 procent men att byggarean blir avsevärt större då majoriteten av den prickade marken tas bort.

Ytterligare motivering till bestämmelsen e_1 är att kommunen anser att det ställs krav på bebyggelsens utformning för att värna karaktären. De krav som ställs gäller fasaden och takets form. Bestämmelsen e_1 avser yta och volym, inte utformning. De vill att bestämmelsen ändras för att motsvara befintlig byggrätt om cirka 400 kvadratmeter. De påpekar att bostadshuset tidigare har varit ett småskaligt torp som byggts ut och förvanskats och anser att genom att möjliggöra en ökning från 400 kvadratmeter till cirka 530 kvadratmeter behålls inte fastighetens karaktär. Kommunen menar att det som avses är en friare placering i bebyggelsen. En friare placering av eventuell

exploatering kan enligt dem fortfarande ske då byggrätten minskas till befintliga 400 kvadratmeter.

De håller inte med om det som står i planbeskrivningen angående att ett utseendemässigt samband tryggas med bebyggelsen väster om planområdet.

Genom att ta bort den prickade marken, utöka kvartersmarken och öka byggrätten möjliggörs bebyggelse mycket närmre Malmvågsvägen än tidigare. De menar att den ljusa och öppna känslan av den äldre bebyggelsens småskalighet och bygata försvinner, vilket är enligt dem en av södra Vattholmas och Malmvågsvägens särdrag samt identiteter.

Privatpersonerna anser att fastighetsägaren olovligt utnyttjat mark som är planlagd som allmän plats i den gällande detaljplanen som trädgård vilket inte bör vara en anledning till att den planläggs som bostadsändamål. De anser att allmänheten inte givits möjlighet att yttra sig angående om marken är viktig för allmänhetens tillgång. De påpekar att på hela sträckan norr och söder om Lena 1:5 finns grönytor mellan fastighetsgränser och cykelbana, men på Lena 1:5 har fastighetsägaren stängt av allmän plats med en häck direkt vid cykelbanan, trots att området i gällande plan utgör allmän plats. De anser att marken ska planläggas som allmän plats på motsvarande sätt som gällande plan.

De påpekar att enligt Boverket ska de särskilda skälen till varför kommunen valt att planlägga allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap i planbeskrivningen finnas med och att detta saknas i planbeskrivningen. De lyfter fram att Boverket skriver att om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig, så ska kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap. De anser att det är märkligt att kommunen inte avser att lösa in marken, trots att man i planbeskrivningen framhåller vikten av gång- och cykelbanan med tillhörande grönområde för hela samhället. De ifrågasätter motiveringen till planbestämmelserna, under Huvudmannaskap, där det står att ortens sed är att allmän plats förvaltas i enskild regi. De anser att det är ologiskt att basera huvudmannaskapet på hur förvaltningen av ytan sköts, då det är en tredje part, fastighetsägarna till Lena 1:5, som äger marken. De menar att även om huvudmannaskapet är kommunalt kan förvaltningen fortsätta på samma sätt som i dagsläget. De menar att gång- och cykelvägen är av stor vikt för invånarna i Vattholma och nyttjas av en stor del av befolkningen på orten, och att den bör planläggas som Gång- och cykelväg och inte bara som PARK. De påpekar att betydelsen av gång- och cykelvägen ökar i samband med att det planeras mer bebyggelse i södra Vattholma (pågående planläggning av Edshammar 9:1)

De anser att bestämmelsen f₄ angående friliggande en- och tvåbostadshus, inte motsvarar en bestämmelse i den gällande byggnadsplanen avseende tvåbostadshus. De påpekar att det inte finns några tvåbostadshus i närområdet och att kommunen inte har något stöd för motivet av planläggning av tvåbostadshus.

Privatpersonerna påpekar att nockhöjden i plankartan är bestämd till 8 meter, men att befintlig byggnad uppskattas till 6,7 meter och närområdet begränsats till 5 respektive 7 meter, man anser det vara väsentligt högre och skulle innebära ett dominant inslag. De menar att en höjning skulle innebära sämre solinstrålning på närliggande fastighet. Den tillkommande byggrätten i detaljplanen påstås innebära ett uppbrott mot den i övrigt luftiga och ljusa villaområdet.

Privatpersonerna menar att markanvändningen Centrum(C) kommer möjliggöra för trafikstrande verksamheter som inte speglar vad planbeskrivningen säger. De säger att varuleveranser idag till viss del sker över gång- och cykelväg, vilket borde hanteras i

den nya planen för att möjliggöra ett hållbart och trafiksäkert alternativ. Vidare säger de att genom att inte planlägga för en gång- och cykelväg har kommunen tagit ställning i att frågan är prioriterad i detaljplanen. Privatpersonerna påpekar också att förskola och grundskola finns i geografisk närhet och att barnen sannolikt kommer nyttja gång- och cykelvägen som transportväg, vilket med markanvändningen C riskerar att innebära en betydande risk att den tunga trafiken kommer öka och då även den osäkra trafikmiljön.

Privatpersonerna påpekar att en detaljplan ska vara långsiktig och inte tjäna enskilda fastighetsägare, vilket planförslaget uppfattas i och med antagandet av befintliga verksamheter kommer kvarstå framöver. De hänvisar till att kommunen har ett utpekad mål om att skapa säkra och trygga skolvägar, vilket riskerar att inte uppfyllas i och med planförslaget. Vidare lyfts behovet av en trafikmätning i området för att skapa ett underlag till bedömningen om den tunga trafiken skapar en trafikosäkerhet.

Privatpersonerna betonar att detaljplanens lokalisering gentemot Vattholmas tätortscentrum är på en sådan distans att planförslaget inte motiverar att möjliggöra markanvändningen centrumverksamheter (C), utan att en sådan markanvändning bör vara lokaliserad närmare tätortens centrum. Vidare påpekas att planförslaget möjliggöra genom markanvändningen Centrum(C) trafikallstrande verksamheter, trots att planförslaget påstår att det på platsen inte ska möjliggöras för trafikallstrande verksamheter. De anser att plankartan enbart för innehåller markanvändningen Bostäder(B) för att inte möjliggöra trafikallstrande verksamheter.

Privatpersonerna påpekar att planområdet ligger in den yttre skydds zonen i vattenskyddsområdet för Uppsala- och Vattholmaåsa. Vidare anser de att markanvändningen Centrum(C) riskerar att möjliggöra verksamheter som genererar ett trafikallstring som riskerar skapa ökade bullernivåer och påpekar planförslagets frånvaro av en bullerutredning. De påstår att de flesta besökarna kommer att nyttja bilen som färdmedel till verksamheterna som möjliggörs, vilket genererar parkeringsbehov och sannolikt hårdgjorda ytor, som riskerar att försvåra en hållbar dagvattenhantering. Vidare nämns klimatförändringarna och en ökad mängd extremväder som ökar kravet på dagvattenhanteringen. Fastighetens utformning och placering nämns som en av orsakerna till att dagvattenlösningar måste regleras i plankartan, även närheten till Fyråsån och att det genom att enbart planlägga Bostäder(B) minskar risken för föroreningar och utsläpp drastiskt, och recipientens känslighet kan undvikas att riskeras.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att både berörd fastighet (Lena 1:5) samt fastigheten som privatperson 1 och 2 äger har komplementbyggnader på fastigheten mindre än 1 meter från fastighetsgräns. Majoriteten av närliggande grannfastigheter har uppförda komplementbyggnader till huvudbyggnaden, vissa med mindre än 1 meters avstånd till fastighetsgräns.

Även flertalet skärmtak noteras hos närliggande fastigheter. Därav delar förvaltningen inte påståendet att komplementbyggnader och skärmtak är ett nytt inslag i närområdet i och med detta planförslag. Förvaltningen delar inte slutsatsen att uppförande av plank hos grannfastigheten leder till mycket negativ inverkan på den psykiska hälsan.

En fastighet äger inte sin utsikt. Således är utblick inte något som kan hävdas som en rättighet. För bygglövsbefriade åtgärder gäller 4,5 meters avstånd från tomtgräns, övriga åtgärder ska genomgå bygglövsprövning.

Stadsbyggnadsförvaltningen motiverar korsmarken i planförslaget till att det inom närområdet inte finns någon liknande fastighet med liknande förutsättningar för gårdsverksamhet och gårdsförsäljning, därav är en flexiblare reglering motiverad för att underlätta anpassningen av fastigheten till nuvarande och kommande verksamhet(er) inom fastigheten.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att den tillkommande byggrätten fortfarande innebär tillräcklig luftighet i området. Byggrätten blir inte procentuellt större, det är fastighetsstorlekens förändring som medför att byggrätten ökas. Således kommer samma luftighet kvarstå eftersom samma andel av fastigheten inte får bebyggas. Regleringen avser hela fastighetens storlek, och inte enbart mark utan prick- eller korsbegränsningar, således kvarstår exploateringsgraden på samma nivå som tidigare, och i enlighet med närliggande fastigheters byggnadsplaner.

Stadsbyggnadsförvaltningen delar inte bedömningen att en utökad byggrätt öster om Malmvågsvägen kommer påverka den karaktär som odlingslandskapet väster om Malmvågsvägen innehar. Förvaltningen bedömer också att ett genomförande av planförslaget inte kommer påverka landskapsbilden av den ljusa, luftiga och öppna känsla kring bygatan enligt synpunkterna. Vägområdet och intilliggande gräsytor uppgår till minst 15 meter + 5 meter innan byggrätt för huvudbyggnad möjliggörs mellan fastighetsgränser.

Förvaltningen bedömer att motivering av det enskilda huvudmannskapet finns i planhandlingarna under 'administrativa bestämmelser'. I Vattholma är ortens sed att allmän plats förvaltas i privat regi, ofta av Vattholma vägförening. Den förvaltningen ska även gälla den yta som berörs i denna detaljplan. Stadsbyggnadsförvaltningen har under pågående planprocess tagit en övergripande ställning kring att inlösen av allmän platsmark inte ska ske som huvudregel, vilket innebär att planförslaget förändrats under pågående planprocess som en konsekvens av det. Gång- och cykelvägen är planlagd som antingen 'parkmark' eller 'park eller plantering' i gällande detaljplaner och byggnadsplaner, således följer det nya planförslaget den i övrigt gällande hanteringen av gång- och cykelvägens markanvändning för området.

Förvaltningen bedömer att konsekvensen av ett genomförande av bestämmelseformuleringen *en- och tvåbostadshus* inte kommer medföra några förändringar som skapar oangelägenheter för närområdet.

Begreppen byggnadshöjd i gällande planer i området, ochnockhöjd i det nya planförslaget har olika tillämpningar vid mätning. Byggnadshöjd avser höjd upp till takfoten, ochnockhöjd avser höjd upp tillnock. En närliggande byggnadshöjd på 7 meter bör då översättas till cirka 8–9 meter i nockhöjd beroende på takets lutning. Det innebär att planförslaget i relation till hänvisade mått i gällande planer innebär en möjlig inskränkning som en konsekvens av att planen innehåller en bestämmelse om minsta takvinkel om 27 grader. Kommunen bedömer således att regleringen i höjd överensstämmer med höjdbestämmelser i den gällande planen och anses vara tillräckligt för att inrymma två fullt funktionella våningsplaner.

Planhandlingarna innehåller utöver markanvändningen Centrum(C) i plankartan ett förtydligande i planbeskrivningen om hur markanvändningen ska tolkas vid framtida bygglövsprövningar. Planbeskrivningen är tydlig att de verksamheter som ska tillåtas ska vara av icke trafikalande karaktär där även ett förtydligande med exempel på

vilken typ av verksamheter som lämpar sig på platsen. Detta anges i detaljplanens syfte. Kommunen har således tagit höjd för att verksamheterna kan förändras över tid. En förändring av verksamhet till planförslagets reglerade centrumverksamheter bedöms inte äventyra eller riskera trygga skolvägar, och bedöms inte medföra bullerstörningar i den grad att utredning behövs för detaljplanen.

Eftersom planförslaget inte möjliggör för trafikalkstrand verksamheter kommer inte dagvattenhanteringen äventyras i den grad som framgår i synpunkterna. Dagvatten inom kvartersmark ska i enlighet med planbeskrivningens formuleringar fördröjas, omhändertas och ska vid en utökad exploatering anpassas efter Uppsala vattens riktlinjer. Parkeringslösningar till kvartersmark ska ske inom egen fastighet och inte belasta annan fastighet eller allmän plats, vilket innebär att adekvat dagvattenlösning ska finnas för eventuella parkeringslösningar.

Stadsbyggnadsförvaltningen delar inte påståendet att allmänheten inte getts möjlighet att tycka till om planförslaget. Allmänheten har fått möjlighet att tycka till om planförslaget både under samrådtiden och utställningstiden för granskningsskedet, i enlighet med en ordinarie detaljplaneprocess.

Skanova

Skanova meddelar att de har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och att de så långt som möjligt önskar behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka befintliga ledningar.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Pernilla Hessling
Planchef

Jesper Ljung Holm
Planarkitekt

Översikt över inkomna granskningsyttranden

Remissinstanser och medborgare	Granskning
Myndighet	
Länsstyrelsen	2022-12-14
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)	
Privatperson 1	2022-12-19
Privatperson 2	2022-12-19
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera	
Räddningsnämnden/Uppsala brandförsvaret	2022-12-08
Ledningsägare	
Skanova (Telia Company) AB	2022-12-07
Trafik	
Trafikverket	2022-12-07
Region Uppsala Trafik och samhälle	2022-12-07
Statens fastighetsverk	2022-12-14