

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2021-002175Handläggare:  
Jesper Ljung Holm

# Planbeskrivning

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

Standardförfarande



LAGA KRAFT 2025-05-09

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala  
Besöksadress: Stadshusgatan 2  
Telefon: 018-727 00 00  
E-post: plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se  
www.uppsala.se

# Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Revideringar efter granskning .....	4
Vad är en detaljplan? .....	5
Planprocessen .....	5
Handlingar .....	5
Antagandehandlingar.....	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 .....	16
Park och natur .....	17
Trafik och tillgänglighet.....	18
Mark och geoteknik.....	20
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	21
Hälsa och säkerhet .....	22
Teknisk försörjning .....	23
Motiv till detaljplanens regleringar .....	24
Användning av mark och vatten .....	24
Genomförandefrågor.....	29
Fastighetsrättsliga frågor .....	29
Tekniska frågor .....	31
Ekonomiska frågor .....	31
Organisatoriska frågor .....	32
Planens konsekvenser .....	32
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel .....	32
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6§ .....	32

Miljöaspekter .....	33
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	35
Översiktsplanen.....	35
Miljöbalken .....	35
Medverkande.....	37

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

Planläggningen skapar ett planerligt 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.

## Revideringar efter granskning

Planhandlingarna har förändrats enligt följande efter granskningen:

- Motivet för planbestämmelsen "f<sub>4</sub>" har reviderats.
- Markanvändningen "Centrum" (C) har förtydligats i motivet för att villkora än tydligare vad som skall möjliggöras inom fastigheten.
- I övrigt har mindre administrativa korrigeringar gjorts i handlingarna.

## Vad är en detaljplan?

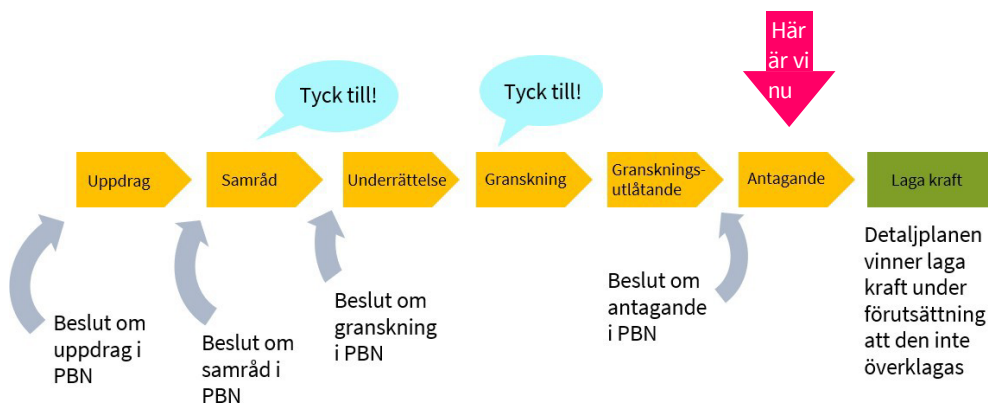
En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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

### Antagandehandlingar

#### Planhandling

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

#### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning\*

Handlingarna 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](http://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 händelse genomfördes 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 och ute på granskning från 2 december till 23 december 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.



Figur 1. 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.



Figur 2. 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 kollektivtrafikhärläget 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 trafikälstrande. 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, liksom 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



Figur 3. 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.



Figur 4, (till vänster). Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Figur 5, (till höger). 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.

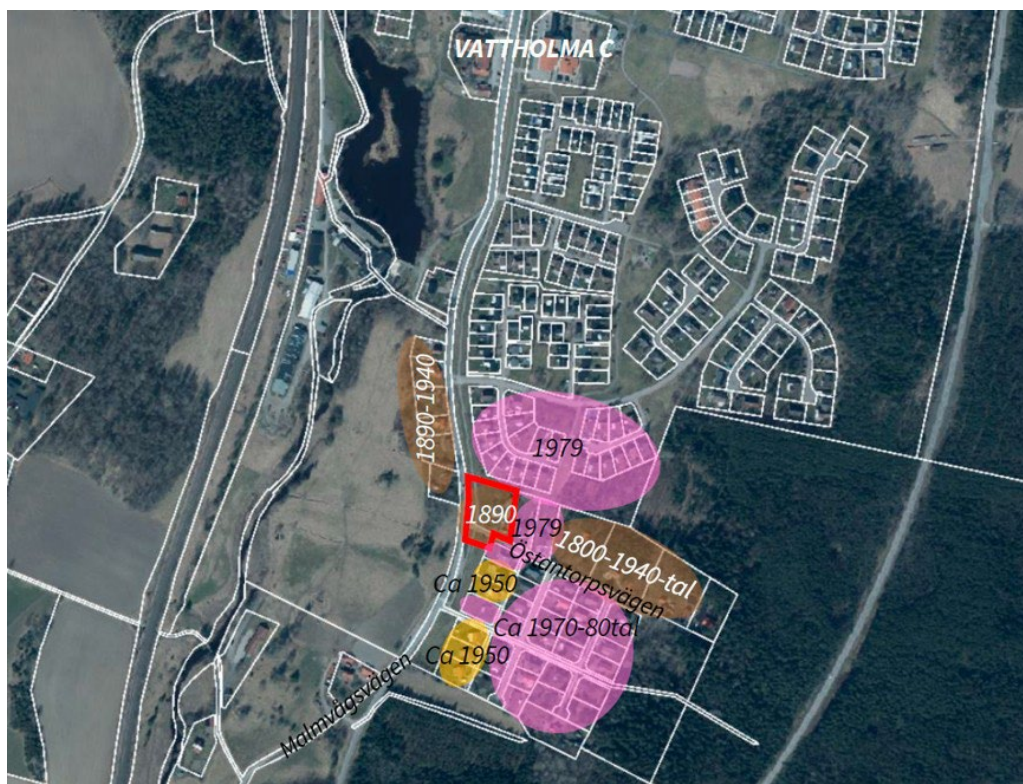
Landskapsbilden i södra Vattholma präglas av det öppna jordbrukslandskapet väster om Malmvågsvägen, med bitvis fria siktlinjer mot Lena kyrka. Bebyggelsen här domineras av bostäder i friliggande hus i en till två våningar med sadeltak.

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 målade 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.



Figur 6. 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.





Figur 7. 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.

Figur 8. 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 syftar till att 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 bebyggas. I och med att kvartersmarken inom Lena 1:5 ökar jämfört med den tidigare byggnadsplanen, innebär detaljplanen en ökad bygggrätt räknat i kvadratmeter – från cirka 400 kvadratmeter till uppskattningsvis 530 kvadratmeter. Detaljplanen reglerar i motsats till omgivande planer en nockhöjd som inte får överstiga 8 meter, vilket innebär en flexibilitet till den reglerade takvinkeln. Planen använder nockhöjd istället för byggnadshöjd som avviker från omkringliggande gällande planer, men som syftar till en snarlik reglering.

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). 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.

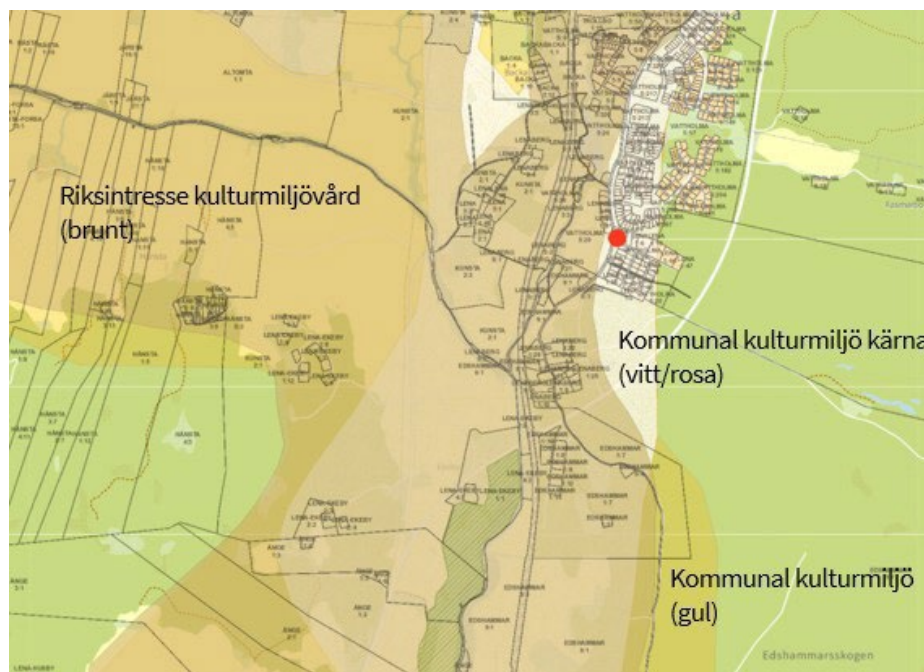


Figur 9. Foto över bebyggelsen inom Lena 1:5 med bostadshuset (till höger i bild) och ladan/magasinet. I bakgrunden kan man ana den samtida, äldre bebyggelsegruppen på Malmvågsvägens motsatta sida.

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.





Figur 10. 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 exempelvis planrådets äldre ekonomibygnad (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 huvudmannskap, 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.



Figur 11. 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 cykelvägssträckan inom planområdet är den enda inom Vattholma som ligger på privatägd mark. Övriga delar av vägsträckan ligger på mark som kommunen äger. 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, från planer på att lösa in marken, till att marken kommer kvarstå i dess nuvarande ägarform.





Figur 12. 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.



Figur 13. 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, huvudmannskapet 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.

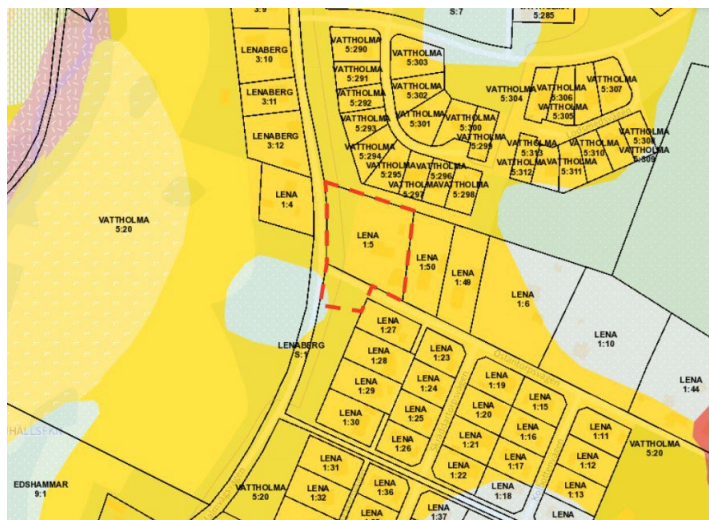
## **Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning**

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).



Figur 14. Utsnitt ur jordartskartan. Demörkgula 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 *Risicanalys 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 Dannemorasjön) 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.

Miljö kvalitetsnormerna 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.

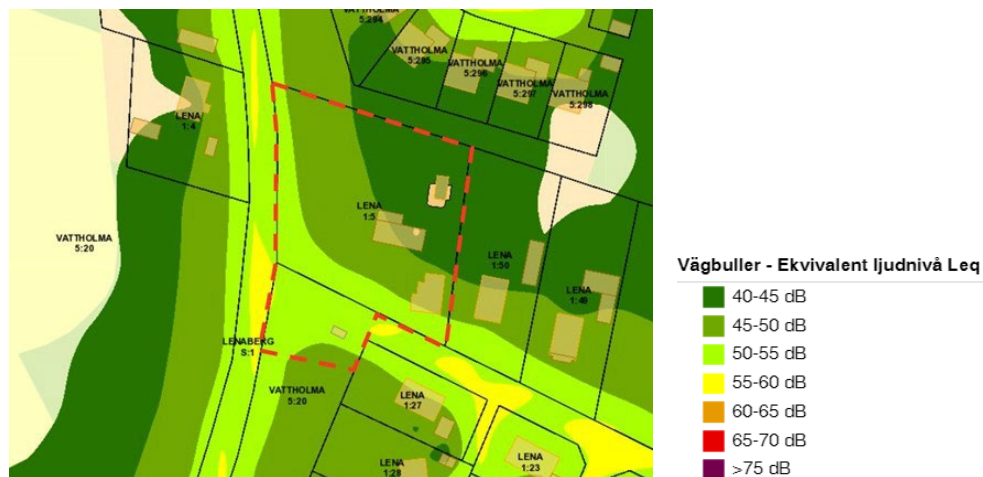
## Översvämning

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.



Figur 15. 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 (NO<sub>2</sub>). Såväl normvärden 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

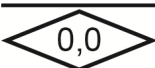
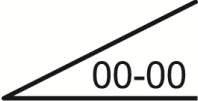
### Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap


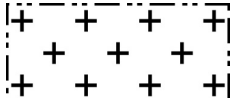
Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>GATA<sub>1</sub></b>	<p><i>Gata</i></p> <p>Bestämmelsen GATA<sub>1</sub> används för att reglera gator som är avsedda för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. En gata kan inrymma fordonstrafik och/eller gång- och cykeltrafik.</p> <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>
<b>PARK<sub>1</sub></b>	<p><i>Park</i></p> <p>Bestämmelsen PARK<sub>1</sub> 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**

<b>Planbestämmelse</b>	<b>Beskrivning och motiv</b>
<b>B</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>
<b>C</b>	<p><i>Centrum</i></p> <p>Bestämmelsen Centrum avser småskalig tillverkning eller produktion, hantverk, lager, och kontor, samt småskalig detaljhandel och småskalig service. Markanvändningen ska vara anpassad till områdets karaktär. Markanvändningen ska inte vara störande för närboende och ska inte möjliggöra för transportsalstrande verksamheter. Kombinationen B och C ger ökade möjligheter att hitta användning för planområdets äldre bebyggelse, vilket ligger i linje med hur kommunens prioriterade tätorter ska utvecklas enligt kommunens översiktsplan.</p> <p>Syftet är att tillåta fastighetens nuvarande småskaliga produktion och försäljning, men också möjliggöra för andra småskaliga verksamheter samt småskalig service. Planen ska därav tillåta småskaliga, icke trafiksalstrande och ej störande verksamheter som komplement till planområdets huvudsakliga ändamål. Det möjliggör en flexibel förvaltning av fastigheten över tid, där verksamheten kan förändras inom ramarna av syftet.</p>
<b>E<sub>1</sub></b>	<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
<b>e<sub>1</sub> 1000</b>	<p><i>Minsta tomtstorlek är angivet värde i m<sup>2</sup></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>
<b>e<sub>2</sub> 20,0%</b>	<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 fastighetsstorlek. Bestämmelsen motsvarar bestämmelserna i den tidigare byggnadsplanen om att högst en femtedel av tomten får bebyggas.</p>
	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter</i></p> <p>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.</p> <p>Nockhöjdsbestämmelsen kombineras med en bestämmelse om lägst takvinkel för att styra bland annat bebyggelsens våningsantal.</p>
	<p><i>Minsta takvinkel är angivet värde i grader</i></p> <p>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.</p> <p>Bestämmelsen om takvinkel gäller för alla byggnader inom planområdet. För att</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p>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.</p>
	<p><i>Marken får inte försees med byggnad</i></p> <p>Bestämmelsen innebär ett byggnadsfritt avstånd om sex meter från Östantorpsvägen, med undantag för där det befintliga bostadshuset finns.</p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa visst mått av obebyggd mark mellan fasad och gata för ett enhetligt gatuliv och fri sikt.</p>
	<p><i>Endast komplementbyggnad och skärmtak och plank får placeras</i></p> <p>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 plan och komplementbyggnader (Såsom växthus, garage, carport, förråd etcetera) inom ytan i likhet med närområdets bebyggelsestruktur.</p> <p>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 bestämmelse med p<sub>1</sub>.</p>
<p><b>p<sub>1</sub></b></p>	<p><i>Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns</i></p> <p>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</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	bestämmelsen innebär att närområdets bebyggelsestruktur får tillämpas även inom Lena 1:5.
<b>f<sub>1</sub></b>	<p><i>Byggnader ska ha sadeltak</i></p> <p>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.</p> <p>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<sub>3</sub>.</p>
<b>f<sub>2</sub></b>	<p><i>Fasader ska ha stående träpanel målade i faluröd färg</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa viktiga karaktärsdrag hos den befintliga bebyggelsen inom Lena 1:5. Bestämmelsen borgar för att befintlig och eventuellt ny bebyggelse inom Lena 1:5 harmonierar med varandra.</p>
<b>f<sub>3</sub></b>	<p><i>Komplementbyggnader om högst 25 kvadratmeter och mindre byggnadsdelar undantas från kravet på sadeltak och minska takvinkel</i></p> <p>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.</p>



Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>f<sub>4</sub></b>	<i>Endast friliggande en- och tvåbostadshus</i> Motivet till bestämmelsen är att bebyggelsen ska anpassas till den rådande bebyggelsestrukturen inom planområdet och dess närområde.

#### Administrativa bestämmelser

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>Genomförandetid</b>	<i>Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft</i> 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 genomförst men saknar bygglov.
<b>Huvudmannskap</b>	<i>Huvudmannskapet är enskild för allmän plats</i> 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.

## Genomförande frågor

### Fastighetsrättsliga frågor

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

### Markägoförhållanden

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

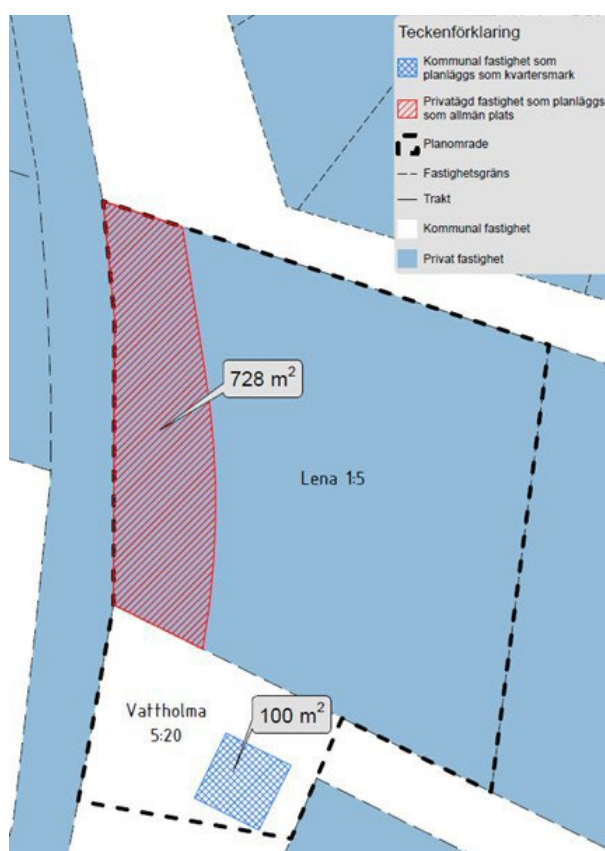
## Bestämmelser om fastighetsindelning

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 allmänplats (på samma sätt som i den tidigare byggnadsplanen). Planen innebär även att cirka 100 kvadratmeter av tidigare allmänplats planläggs som kvartersmark som E- område för transformatorstation.

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



Figur 16. 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.

## Gemensamhetsanläggning

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 tredje 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 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 rivras 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.

### **Resultat 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 utpekade 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 Vattholmaåsarernas 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.

### **Resurshållning**

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 trafikallstring av nämnvärd karaktär som skulle kunna försämra luftkvaliteten. Platsen har låga bullernivåer och planen medför ingen trafikallstring 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 pekas 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 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 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 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: Lisa Björk, planarkitekt.

Dessutom har följande tjänstepersoner 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  
Sara Jergander, planarkitekt  
Jesper Ljung Holm, planarkitekt

Planhandlingarna har granskats av Saga Wingård, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen Uppsala 2023-09-11

Boel Hellman  
Planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

Samråd och granskning	2022-04-28
Antagande	2023-09-28
Laga kraft	2025-05-09