

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 trafiknära. 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

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 27 maj 2021

Beslut om samråd och granskning 28 april 2022

Samråd 6 maj 2022 – 17 juni 2022

Innehåll

Detaljplanens syfte	2
Sammanställning	2
Sammanfattning av samrådet	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	6
Översikt över inkomna samrådsyttrande	15

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 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 samrånstiden 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.

Länsstyrelsen har meddelat att de inte har några synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kapitlet 10 § plan- och bygglagen (PBL). I övrigt avstår länsstyrelsen från att yttra sig.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 § miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 20 maj 2022.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från 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 trafikallstrande, 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.
- Planbeskrivningen följer nu stadsbyggnadsförvaltningens senaste mall för planbeskrivningar, och innehållet kan därför i viss mån ha bytt plats.
- 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.
- Rubrikerna till planbestämmelserna har ändrats så att de nu har precis samma lydelse som i plankartan.
- 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.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Inom samrådkretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Samrådsyttrande	Granskningssyttrande
Privatperson 1	2022-06-09	
Privatperson 2	2022-06-09	

Övriga för kännedom:

Ej tillgodosedda synpunkter	Samrådsyttrande
Kommunala lantmäterimyndigheten	2022-05-13

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning. För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är synpunkter och svar sorterade utifrån ämne.

Kulturmiljö och landskapsbild

Kulturnämnden bedömer att planen är positiv i kulturarvshänseende eftersom den värnar de kulturhistoriska värdena på fastigheten Lena 1:5 på ett adekvat sätt. Kulturnämnden noterar att planförslaget uttrycker en ambition om att bevara bebyggelsens karaktär. Detta genom att såväl befintliga som framtida byggnader inom planområdet ska ha sadeltak och stående faluröd träpanel. Vidare beskriver kulturnämnden att planen medger fler användningsområden än de nuvarande, vilket skapar förutsättningar för bebyggelsens bevarande.

Kulturnämnden bekräftar detaljplanens uppgifter om att planområdet ligger strax utanför gränsen för riksintresse för kulturmiljövården och inom den kommunala kulturmiljön U21 och kulturmiljökärnan U21:26.

Kulturnämnden meddelar att det inte har några synpunkter på planförslaget.

Privatperson 1 och 2 menar att planförslagets uttryckta ambition om att bevara och vidareutveckla den befintliga bebyggelsen inte stämmer. De menar att det inte finns något kvar av det ursprungliga bostadshuset inom Lena 1:5 då huset byggts sönder och förvanskats i samband med den tillbyggnad som fastighetsägarna genomförde år 2011 och som privatpersonerna menar är olaglig.

Privatperson 1 och 2 menar att planbestämmelserna är mycket löst reglerade i relation till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. De tycker att sadeltak med en minsta takvinkel på 27 grader och stående faluröd träpanel, är en lös tolkning av vad som karakteriserar bebyggelse från 1890-talet.

Privatperson 1 och 2 saknar en beskrivning av det kulturhistoriska värdet utifrån ett helhetsperspektiv. De poängterar att kulturhistoriska värden inte enbart är kopplade till en enskild byggnad. De efterfrågar en beskrivning av hur byggnaderna samverkar med varandra, med trädgården, och det öppna landskapet med siktlinjer mot Lena kyrka. De saknar också en beskrivning av kopplingen mellan planområdet och den samtida bebyggelsen väster om Malmvågsvägen.

Privatperson 1 och 2 yrkar på att en bebyggelseantikvarisk undersökning genomförs. De tycker att det är "under all kritik" att ingen bebyggelseantikvarisk undersökning har gjorts med hänvisning till att planområdet ligger inom kommunal kulturhistorisk kärna.

Privatperson 1 och 2 menar att utifrån bebyggelsens ålder (byggnader uppförda innan 1920-tal), borde bebyggelsen inom Lena 1:5 betraktas som särskilt värdefull och därmed omfattas av plan- och bygglagens skydd mot förvanskning. Privatpersonerna menar att fastighetsägarna kan ha brutit mot förvanskningförbudet genom de otillåtna utbyggnaderna.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den nu gällande byggnadsplanen saknar helt bestämmelser om utformning. Det nya planförslaget ger skydd åt karaktärsskapande värden hos den befintliga bebyggelsen i form av sadeltak med tydlig lutning och fasader med stående träfasad i faluröd kulör. Utformningsbestämmelserna gäller såväl befintlig som eventuellt ny bebyggelse. Utformningsbestämmelserna är framtagna för att bebyggelsen ska bidra till en god helhetsverkan såväl inom planområdet som i en större kontext, vilket även innefattar det öppna landskapet i väster och de visuella kopplingarna till den äldre samtida bebyggelsen på motsatt sida om Malmvågsvägen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att det är motiverat att reglera utformningen ytterligare.

Under planbeskrivningens rubrik "kulturmiljö" redovisar stadsbyggnadsförvaltningen de kulturmiljövärden som har konstateras under planläggningen. Beskrivningarna har sammanställts med stöd av stadsbyggnadsförvaltningens egna kompetens, och med hjälp av underlag som Upplandsmuseet har bistått med. Under samrådet har intresseföreningar och museum med expertis och intresse för kultur och gestaltning fått tillfälle att yttra sig om planförslaget, exempelvis *Upplandsmuseet*, *Wattholma Kultur- och hembygdsförening* och *Föreningen Vårda Uppsala*. Uppsala kommuns kulturnämnd har i sitt samrådsyttrande meddelat att de bedömer att planen är positiv i kulturarvshänseende. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning efter samrådet är att det inte finns skäl att genomföra en djupare bebyggelseantikvarisk undersökning inom ramarna för detaljplanläggningen.

Plan- och byggnadsnämndens skydd mot förvanskning enligt 8 kapitlet 13 § gäller inom området oavsett detaljplan eller inte. Paragrafen kommer att beaktats i kommande bygglovsprövning.

Trafik

Privatperson 1 och 2 yrkar på att en trafikutredning ska göras för att utreda behovet av parkering och godstransport och påverkan på den korsande cykelvägen. De påpekar att planen inte redovisar hur parkeringsfrågan ska lösas. De framhåller att en trafikutredning ska göras för att utreda hur parkeringsfrågan ska lösas med hänsyn till de nya användningsområden planförslaget tillskriver fastigheten. Privatpersonerna 1 och 2 menar att det redan i dagsläget sker tunga transporter till Lena 1:5 flera gånger i veckan. Merparten av transporterna är tunga lastbilar som backar in på Östantorpsvägen från Malmvågsvägen och korsar då gång- och cykelvägen. Privatpersonerna 1 och 2 menar att planens utökade verksamheter fodrar att man säkerställer behovet av en tillfredställande godstransport. Inte minst utifrån möjligheten att säkra trygga skolvägar. Cykelvägen längs Malmvågsvägen nyttjas idag av flera barn och ungdomar till och från skolan. Privatpersonerna 1 och 2 pekar på att cykelvägens funktion som skolväg troligen kommer att öka i framtiden, genom detaljplaneringen av Edshammar 9:1. Den detaljplanen beräknas ge ett tillskott av cirka 140 nya bostäder i södra Vattholma. De menar att området "Kolbotten" inte tål den trafikbelastning som planförslagets verksamheter bedöms generera – trafiksäker angöring och lossning saknas redan i dag.

Region Uppsala Trafik och samhälle upplyser om att hållplatsen Vattholma Kolbotten, där busslinje 117 och 823 trafikerar, ligger i nära anslutning till fastigheten Lena 1:5. I övrigt har Trafik och samhälle inga synpunkter på planförslaget.

Trafikverket har inget att erinra.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Grunden till planläggningen är fastighetsägarnas önskan om att slutligen få ett giltigt bygglov för de utbyggnader som redan har genomförts. När planläggning sker inom en prioriterad tätort, med nära tillgång till kollektivtrafik, vill stadsbyggnadsförvaltningen säkra en plan som är kompatibel med Vattholmas långsiktiga utveckling. Kommunens översiktsplan slår vakt om att bostäder och arbetsplatser ska tillkomma i såväl Uppsala stad som i landsbygdens prioriterade tätorter, och då främst i kollektivtrafiknära lägen. Detaljplanen möjliggör fler funktioner inom fastigheten Lena 1:5. Intentionen är att utöver bostäder, ge förutsättningar för mindre verksamheter i syfte att stärka orten och öka möjligheterna att nyttja befintliga byggnader. Ett exempel på en sådan mindre verksamhet är planområdets nuvarande småskaliga tillverkning (och tidigare försäljning) av handgjord choklad och konfektyr. Avsikten är alltså inte att tillåta större verksamhetstableringar som fodrar stora parkeringsplatser eller alstrar mer trafik än vad lokalnätet klarar av. Detaljplanens nya syftesformuleringen förtydligar att meningen är att i huvudsak tillåta friliggande bostäder inom planområdets kvartersmark, med inslag av småskalig, ej transportalstrande, service som komplement till bostäder.

Som grund för en trafikutredning eller en redovisning av parkeringslösningar måste det finnas en specifik idé om vilken typ av verksamhet man vill etablera. Med tanke på att det under planläggningen inte finns någon reell idé om att genomföra denna del av planen bedöms det inte möjligt eller nödvändigt att genomföra en trafikutredning i detta läge. Frågor som är kopplade till transport eller parkering kan hanteras i samband med eventuellt framtida bygglovsprövningar för ändrad användning.

Vad gäller dagens trafiksituation konstaterar stadsbyggnadsförvaltningen att vägnätet inom villaområdet "Kolbotten" håller gängse standard för lokalnätsgator med låga flöden och hastighetsbegränsningar (30 kilometer i timmen). Gatorna i området ska utifrån sina dimensioner klara de transporter som förekommer i ett bostadsområde så som personbilstrafik, sophämtningsfordon, olika typer av varutransporter och postutdelning etcetera. Genom planförslaget får områdets båda angöringsgator stöd i detaljplan (idag har Östantorpsvägens infart inte stöd i plan). Gatunätet möjliggör rundkörning och backning torde därför inte behöva förekomma. Huruvida backande rörelser ändå sker, är inte en fråga för stadsbyggnadsförvaltningen utan ett ansvar som den enskilde bilföraren har att bedöma som lämpligt eller inte.

Bebyggelses placering och omfattning

Lantmäterimyndigheten noterar att det inte finns så kallad prickmark (mark som inte får förses med byggnad) eller annan bestämmelse som reglerar avståndet mellan bostadsbyggnad och fastighetsgränsen mot Lena 1:50.

Privatperson 1 och 2 yrkar på att den så kallade "prickmarken" ska få vara kvar i sin ursprungliga form, i enlighet med gällande byggnadsplan. De menar att syftet och meningen med gällande byggnadsplan från år 1963 var att ge bebyggelsen en måttlig skala, vilken gör Vattholma som villasamhälle till en ljus, trivsamt och mänsklig miljö att vistas och bo i. De menar att detta är fastslaget av överordnade myndigheter och rättsinstanser genom att tidigare bygglov har avisats.

Privatperson 1 och 2 påpekar att plankartan inte anger något avstånd för att uppföra byggnad mot tomtgräns. De yrkar på ett minsta avstånd om 4,5 meter mellan byggnad och tomtgräns.

Privatperson 1 och 2 konstaterar att planförslaget ger möjlighet att avstycka Lena 1:5 till två fastigheter, utifrån att minsta tomtstorlek är 1000 kvadratmeter och nuvarande fastighet är cirka 2000 kvadratmeter.

Privatperson 1 och 2 uttrycker en oro över planbestämmelsen e_2 , som de uppfattar, ger rätt att bebygga 20 % av fastigheten. De menar att bestämmelsen ger möjlighet att tillskansa sig ytterligare bygggrätt, om man först bebygger nuvarande fastighet med 20 %, och sedan styckar av den obebyggda delen av Lena 1:5 till en ny fastighet. *Privatperson 1 och 2* menar att detta inte bidrar till att behålla karaktären inom fastigheten och vill därför att planförslaget ska avvisas.

Privatperson 1 och 2 framför att det inte är av relevans att planbeskrivningen påtalar de nuvarande fastighetsägarnas avsikter gällande fastighetsrättsliga frågor, eftersom detaljplanen har som syfte att reglera markanvändningen under lång tid.

Privatperson 1 och 2 menar att kommunen har valt att tona ner bebyggelsens omfattning och att man har vilselett alla fastighetsägare som har fått följebrevet i sin brevlåda eller läst det på kommunens hemsida. Detta eftersom följebrevet anger att ”detaljplanen innebär planmässiga och fastighetsrättsliga förändringar, men kommer troligen inte att leda till några fysiska förändringar inom överskådlig framtid”. *Privatpersonerna 1 och 2* menar att följebrevet inte uttrycker den stora exploatering som detaljplanen medför.

Privatperson 1 och 2 anser att den föreslagna nockhöjden på 8 meter inte harmoniserar med kringliggande bebyggelse och att det blir ett allt för dominerande inslag i landskapsbilden. De yrkar på att nockhöjden bibehålls i enlighet med gällande plan.

Privatperson 1 och 2 vill att man bibehåller kvarteretsmarken som den är enligt gällande plan. Detta för att inte utöka bygggrätten i och med bibehållen exploateringsgrad.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Under samrådet har lantmäterimyndigheten och privatpersoner efterfrågat en bestämmelse som reglerar ett minsta avstånd mellan bebyggelse och den östra fastighetsgränsen mot Lena 1:50. För att tillgodose detta har planförslaget kompletteras med nya bestämmelser om placering. Korsmark – ”Endast komplementbyggnad och skärmtak och plank får placeras” har lagts till. Bestämmelsen säkerställer att huvudbyggnader inte placeras närmare den östra fastighetsgränsen (som vetter mot fastigheten Lena 1:50) än 4,5 meter med undantag där det befintliga huset finns (på ett minsta avstånd om cirka 2,5 meter från gräns). Planen har även kompletterats med bestämmelsen p_1 – ”komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns”, vilket tryggar en byggnadsfri yta om minst 1 meter närmast samtliga fastighetsgränser.

Bestämmelserna ovan har lagts till i syfte att tillmötesgå samrådets yttranden och samtidigt säkerställa att huset inom Lena 1:5 blir förenlig med planen. Bostadshuset från 1890-talet ligger på ett avstånd om drygt 2,5 meter från gränsen mot Lena 1:50. För att tillåta det äldre bostadshuset i plan, vilket är planens huvudsakliga syfte, kan yrkandet om 4,5 meter mellan byggnad och gräns inte tillgodoses överallt.

Stadsbyggnadsförvaltningen vill inte behålla den så kallade prickmarken – *mark som inte får förses med byggnad*, i enlighet med tidigare byggnadsplan. I dagens planering

nyttjas denna typ av planbestämmelse med större försiktighet än vad som var vedertaget under förra sekelskiftet då byggnadsplanen togs fram. Orsaken till detta är att man inte ska reglera mer än nödvändigt och att det inte längre finns samma möjligheter i lagstiftningen att bevilja avvikelser från prickmarken som det fanns förr.

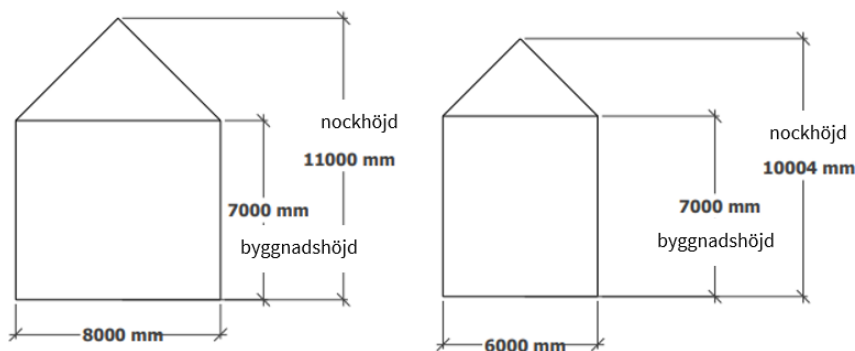
Förslaget till detaljplan ger möjlighet att avstycka Lena 1:5 till högst två fastigheter för bostadsändamål och centrum, med en minsta tomtstorlek om 1000 kvadratmeter. Detta redovisar planbeskrivningens samrådsversion bland annat under kapitel *Bebyggelse och gestaltning*. Möjligheten att avstycka Lena 1:5 till två bostadstomter finns även utifrån den nuvarande byggnadsplanen, men då i tomter om minst 700 kvadratmeter. Stadsbyggnadsförvaltningen vill bibehålla möjligheten att förtäta planområdet genom ytterligare ett bostadshus, om så skulle bli aktuellt i framtiden. I och med att kvartersmarken utökas, justeras bestämmelsen om minsta "tomtstorlek"/ fastighetsstorlek upp, så att antalet möjliga tomter inte ökar.

Bestämmelsen e_2 reglerar att "största byggnadsarea är 20 procent av fastighetsarean inom användningsområdet". Enligt fastighetsbildningslagen ska fastighetsbildning ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir varaktigt lämpad för sitt ändamål. Fastighetsbildning får inte heller ske i strid mot detaljplan. Detta innebär att om hela byggrätten inom planens kvartersmark är utnyttjad, så är inte avstyckning med syfte att bygga ett nytt bostadshus möjligt.

En detaljplaneändring görs ofta på initiativ av fastighetsägare och mot bakgrund av att man vill få igenom en önskvärd förändring. Eftersom marken inom planområdet till största del är privatägd, och huvudmannskapet för planrådets allmänna plats är enskilt, har fastighetsägarna det fulla ansvaret för planens genomförande. Deras intention för fastigheten Lena 1:5 är väsentlig för att förstå vilka förändringar som kan tänkas följa av planen. Från fastighetsägarnas sida finns det inga uttryckta ambitioner om att i nuläget genomföra något annat än att söka bygglov för de redan genomförda utbyggnaderna av bostadshuset inom Lena 1:5. Planens genomförandetid – alltså den tidrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras – är därför reglerad till minsta möjliga, det vill säga fem år. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla, men planen får då ersättas, ändras eller upphävas om kommunen fattar beslut om det.

Skrivelsen om att planen "troligen inte kommer att leda till några fysiska förändringar inom överskådlig framtid", tas bort i foljebrevet till granskningen. Den utökade byggrätten som planen möjliggör framgår tydligt i planbeskrivningen under bland annat *Sammanfattning* och i *Planens huvuddrag*, både i samrådsförslaget och i granskningsförslaget.

Den nuvarande byggnadsplanen från 1963 reglerar bebyggelsens höjd genom bestämmelser om våningsantal respektive byggnadshöjd. Idag försöker man undvika



Bilderna illustrerar förhållandet mellan byggnadshöjd och nockhöjd, och ger två exempel på möjliga nockhöjder utifrån bestämmelserna i rådande byggnadsplan.

att reglera byggnaders höjd genom bestämmelser om våningsantal och byggnadshöjd. Bestämmelserna betraktas som trubbiga, svårbegripliga och ibland missvisande. Byggnadshöjden indikerar avståndet från medelmarknivån till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Den nuvarande byggnadsplanen tillåter en byggnadshöjd på 7 meter. Byggnadsplanen reglerar inte bebyggelsens nockhöjd eller takvinkel. Bilden nedan illustrerar att byggnadsplanens bestämmelser exempelvis tillåter nockhöjder motsvarande 11 meter (för en byggnad med 8 meters bredd och med en takvinkel på 45 grader) eller drygt 10 meter (för en byggnad med 7 meters bredd och en takvinkel på 45 grader). Planförslagets nya höjdbestämmelser i form av nockhöjd och en minsta taklutning avser motsvara tvåvåningsbebyggelse, i enlighet med det som tillåts enligt gällande byggnadsplan. Planförslagets höjdbestämmelse innebär i praktiken en lägre höjd än byggnadsplanens motsvarighet. Sänkningen motiveras av att bebyggelsen inom Lena 1:5 ska stämma överens med omgivande byggnader.

En del av den marken som är planlagd som allmän plats enligt byggnadsplanen nyttjas i praktiken som privat trädgård. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att marken inte utgör intresse för allmänheten. Marken planläggs därför som kvartersmark. Exploateringsgraden på 20 procent bibehålls likt tidigare planbestämmelser, vilket ger som följd att byggrätten ökar räknat i kvadratmeter. Stadsbyggnadsförvaltningen tycker att den större byggrätten, med bibehållen exploateringsgrad, är rimlig i det aktuella läget utmed huvudgatan i en av kommunens prioriterade tätorter.

Övrigt

Privatperson 1 och 2 ifrågasätter en skrivelse i planavtalet. De uppfattar det som att skrivelsen innebär att kommunen inte kommer att ta ut avgift för kommande bygglov.

Lantmäterimyndigheten undrar varför plankartans användningsbestämmelser för GATA respektive PARK redovisas med en nedsänkt siffra.

Lantmäterimyndigheten noterar att plankartans grundkarta saknar information om två byggnader vid infarten till Lena 1:5.

Lantmäterimyndigheten undrar om det går att förtydliga grundkartans häcksymbol mot parkmarken i väster, eftersom den nu lätt misstas för utfartsförbud. Lantmäteriet uppmärksammar även att det inte finns någon symbol för utfartsförbud i plankartans legend, vilket talar för att något sådant inte finns i plankartan.

Lantmäterimyndigheten upplyser om att planbeskrivningen anger fel i rubriken på sidan 23, där det står "*Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap*" medan plankartan säger "... *enskilt huvudmannaskap*".

Lantmäterimyndigheten noterar även avvikelser mellan Egenskapsbestämmelser för kvartersmark: beskrivningen av bestämmelsen e_1 skiljer sig åt mellan planbeskrivning och plankarta. Samma sak gäller för e_2 , *Högsta nockhöjd* och *Minsta takvinkel*.

Lantmäterimyndigheten upplyser om att Gång- och cykelvägen INTE ingår i Vattholma ga:2 men att en omprövning av Vattholma ga:2 pågår. Efter att förrättningen har vunnit laga kraft kommer gång- och cykelvägen att ingå i Vattholma ga:2.

Lantmäterimyndigheten informerar om att transformatorstationen inom E-området omfattas av ledningsrätten 0380-2006/3.1, trots att det inte framgår av registerkartan.

Lantmäterimyndigheten påpekar att planbeskrivningens skrivelse om att kommunen av praxis inte betalar ut någon ersättning för inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats, saknar rättsverkan om ersättningsfrågan behöver avgöras av lantmäterimyndigheten i samband med förrättning. Lantmäteriet tillägger dock att om parterna är överens kan ersättningen vara noll kronor.

Privatperson 3 ställer sig positiv till kommunens förslag om att utveckla verksamheter i befintliga bostadsområden.

Uppsala Vatten och Avfall AB har inget att erinra i ärendet.

Brandförsvaret, enligt delegation från *räddningsnämnden*, meddelar att de har granskat planförslaget avseende brandförsvarets möjlighet att genomföra räddningsinsatser samt möjligheten att uppfylla gällande brandtekniska byggnadskrav. Brandförsvaret har även tittat på närhet till kända riskkällor som kan påverka planområdet. Brandförsvaret har inte hittat några kända riskkällor som kan påverka planområdet och har inga synpunkter på föreslagen detaljplan. Brandförsvaret vill ta del av samrådsredogörelsen.

Upplands Energi har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

PostNord meddelar att det inte har något att anmärka på den föreslagna detaljplanen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga synpunkter.

Utbildningsförvaltningen meddelar på delegation från utbildningsnämnden, att de inte har något att invända mot planförslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Skrivelsen i planavtalet anger att kommunen inte kommer att ta ut någon ytterligare kostnad för planläggningen i samband med framtida bygglov. Kommunen tar ut planavgift i samband med bygglov när kostnaden för detaljplanen, som gäller för området, inte har reglerats på annat vis. I detta fall bekostar fastighetsägarna hela detaljplanen i enlighet med planavtalet. Planavgift kommer därför inte att utgå i samband med framtida bygglov. Avgifter för bygglovsprövning kommer däremot att debiteras i vanlig ordning.

Plankartans bestämmelser följer Boverkets bestämmelsekatalog. Användningarna på allmän plats med enskilt huvudmannaskap får per automatik en nedsänkt siffra, medan allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap redovisas utan nedsänkt siffra.

De två byggnaderna vid infarten till Lena 1:5 som inte redovisas i plankartans grundkarta, är i praktiken en lekstuga och ett enkelt sopskjul. Byggnaderna har medvetet utelämnats i grundkartan, eftersom stadsbyggnadsförvaltningen inte har bedömt att de uppfyller specifikationerna för de byggnader som ska redovisas i grundkartan.

Grundkartor redovisar som regel inte i häckar. I detta fall har dock stadsbyggnadsförvaltningen mätt in och redovisat den häck som utgör grunden för den nya gränsen mellan planens kvartersmark och parkmark.

Stadsbyggnadsförvaltningen kan tyvärr inte redovisa häcksymbolen i grundkartans teckenförklaring, eftersom den är standardiserad och låst för ändringar i kartritningsprogrammet.

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.

Avvikelserna mellan plankartans och planbeskrivningens bestämmelseformuleringar, justeras så att de är lika.

Informationen angående den pågående förrättningen av Vattholma GA:2 har justerats i enlighet med lantmäteriets upplysning. Nu framgår det att gång- och cykelvägen ännu inte ingår i gemensamhetsanläggningen, men att den kommer att göra det när förrättningen har vunnit laga kraft.

Informationen om att ledningsrätt 0380-2006/3.1 även omfattar transformatorstationen inom E-området förtydligas i planbeskrivningen under kapitel "Fastighetsrättsliga åtgärder", "Servitut och rättigheter".

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Pernilla Hessling
planchef

Lisa Björk
planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttrande

Remissinstanser och medborgare	Samrådsyttrande
Myndighet	
Länsstyrelsen	2022-05-20
Kommunala lantmäterimyndigheten	2022-05-13
Trafikverket	2022-05-30
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)	
Privatperson 1	2022-06-09
Privatperson 2	2022-06-09
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera	
Räddningsnämnden	2022-05-20
Miljö och hälsoskyddsnämnden	2022-06-03
Kulturmiljönämnden	2022-06-13
Utbildningsnämnden	2022-06-17
Ledningsägare	
Uppsala Vatten och Avfall AB	2022-05-13
Upplands Energi	2022-05-23
Trafik	
Region Uppsala, Trafik och samhälle	2022-05-17
Övriga	
Post Nord	2022-06-08
Privatperson 3	2022-05-06