Uppsala kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2023-03-17

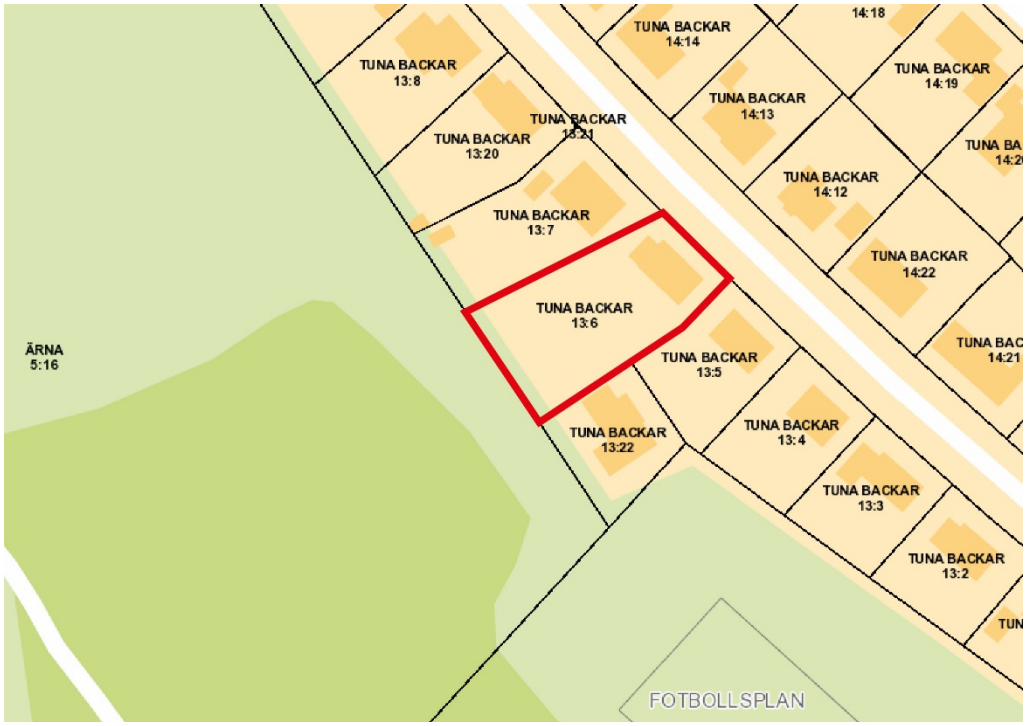
Diarienummer:
PBN 2023-000344

Handläggare:
Klara Wahlstedt 018-7270585

Upphävande av tomtindelning för Tuna backar 13:6

Ändring av Stadsplan för Tunaberg och Bärby genom tillägg till planbeskrivningen

Förenklat planförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan, SAMRÅDET pågår mellan 2023-03-24 och 2023-04-14

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
Varför ändring av detaljplan valts 4
Planprocessen 4
Förenklat förfarande: 5
Handlingar 5
Samrådshandlingar 5
Planhandling 5
Övriga handlingar 5
Planändringens innehåll 6
Syfte 6
Huvuddrag 6
Förutsättningar och förändringar 6
Planområdet 6
Gällande detaljplan 7
Översiktsplan 8
Allmän områdesbeskrivning 8
Bebyggelse och markförhållanden 9
Föreslagen fastighetsbildning 10
Riksintressen för totalförsvaret 11
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten 11
Genomförande 12
Fastighetsrättsliga frågor 12
Ekonomiska frågor 12
Planavtal 12
Organisatoriska frågor 12
Genomförandetid 12
Tekniska frågor 12
Skydd av grundvatten 12
Prövning enligt annan lagstiftning 13
Utredningar inför bygglovsprövning 13
Dispenser och tillstånd 13
Planändringens konsekvenser 14
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kapitel 14
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6 § 14
Medverkande 15

Inledning

Sammanfattning

Tuna backar 13:6 ägs av en privatperson som önskar att upphäva den tomtindelning som gäller för fastigheten. Fastigheten ligger i ett villaområde, är cirka 1 200 kvadratmeter stor och bebyggd med ett enbostadshus.

Planändringens syfte är att upphäva den tomtindelning som gäller för fastigheten Tuna backar 13:6. I förlängningen är fastighetsägarens avsikt att uppföra ett nytt enbostadshus på den avstyckade tomten.

Varför ändring av detaljplan valts

Fram till införandet av plan- och bygglagen år 1987, reglerades fastighetsindelnings-bestämmelser inte i dåtidens stadsplaner, utan i ett separat planverktyg som kallades tomtindelning. Som namnet antyder reglerar tomtindelningar hur ett område ska delas in i ”tomter”, eller egentligen fastigheter. Sedan 2011 motsvaras tomtindelningar av fastighetsbestämmelserna i 4 kapitlet 18§ plan- och bygglagen och regleras som en del av detaljplan. Enligt övergångsbestämmelser är även äldre tomtindelningar att betrakta som detaljplanebestämmelser och för att upphäva dem krävs därmed en detaljplaneändring. Eftersom tomtindelningsbestämmelserna inte ursprungligen var en del av detaljplanen går de inte att utläsa av de gällande planhandlingarna. Ett borttagande av sådana bestämmelser medför därför inte heller någon förändring av gällande plankarta. Denna planändring består därför endast av detta tillägg till planbeskrivningen.

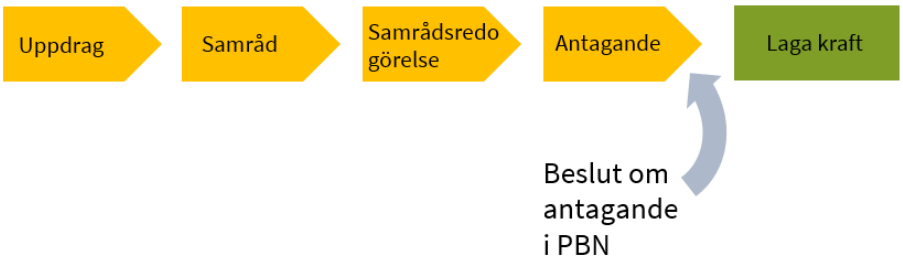
Tillägget till planbeskrivning gäller som ett komplement till den ursprungliga planens handlingar. Den ursprungliga stadsplanen fortsätter att i övrigt reglera områdets markanvändning även efter ett upphävande av tomtindelningen.

Planprocessen

Ett upphävande av en tomtindelning hanteras som en ändring av detaljplan genom ett tillägg till den ursprungliga planens planbeskrivning. Beslut om planbesked och plan-uppdrag fattades 7 februari 2023 av planchef på delegation i enlighet med plan- och byggnadsnämndens delegationsordning punkt 7.5 nummer 1–2.

Ändringen handläggs med förenklat förfarande, enligt plan- och bygglagen. Under samrådet har de som berörs av planändringen möjlighet att tycka till. I ett förenklat förfarande samråder kommunen som regel endast planförslaget med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och sakägare inom planområdet. Efter samrådet samman-ställs inkomna yttranden i en samrådsredogörelse och planändringen går direkt till antagande i plan- och byggnadsnämnden.

Förenklat förfarande:



Handlingar

Planhandlingarna till gällande stadsplan, *Stadsplan för Tunaberg och Bärby* (aktbeteckning 0380-162), ska läsas tillsammans med detta tillägg.

Samrådshandlingar

Planhandling

- Tillägg till planbeskrivning

Övriga handlingar

Till planen hör även följande handlingar:

- Planbeskrivning, *Stadsplan för Tunaberg och Bärby*, 1957 (underliggande plan)
- Plankarta, *Stadsplan för Tunaberg och Bärby*, 1957 (underliggande plan)
- Fastighetsförteckning*
- *PM Geoteknik och översiktlig markmiljöprovtagning,* 2022-06-29, Gren Consulting
- *Riskanalys för grundvatten*, 2022-09-09 (rev. 2022-12-22), Kaj Rahimi

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/tunabackar-136. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Planändringens innehåll

Syfte

Planändringens syfte är att upphäva den tomtindelning som gäller för fastigheten Tuna backar 13:6.

Huvuddrag

Tuna backar 13:6 ägs av en privatperson som genom att upphäva den tomtindelningen som gäller önskar möjliggöra en förändrad fastighetsindelning. Fastigheten ligger i ett villaområde och i förlängningen är fastighetsägarens avsikt att uppföra ett nytt enbostadshus på den avstyckade tomten.

Förutsättningar och förändringar

Planområdet

Det föreslagna planområdet består av fastigheten Tuna backar 13:6 som är drygt 1 200 kvadratmeter. Fastigheten är en del av kvarteret Höjdrodret som ligger i Bärby hage, cirka tre kilometer nordväst om Uppsala centralstation.

Bild 1. Orienteringskarta som visar fastighetens läge i relation till Uppsala centralstation.

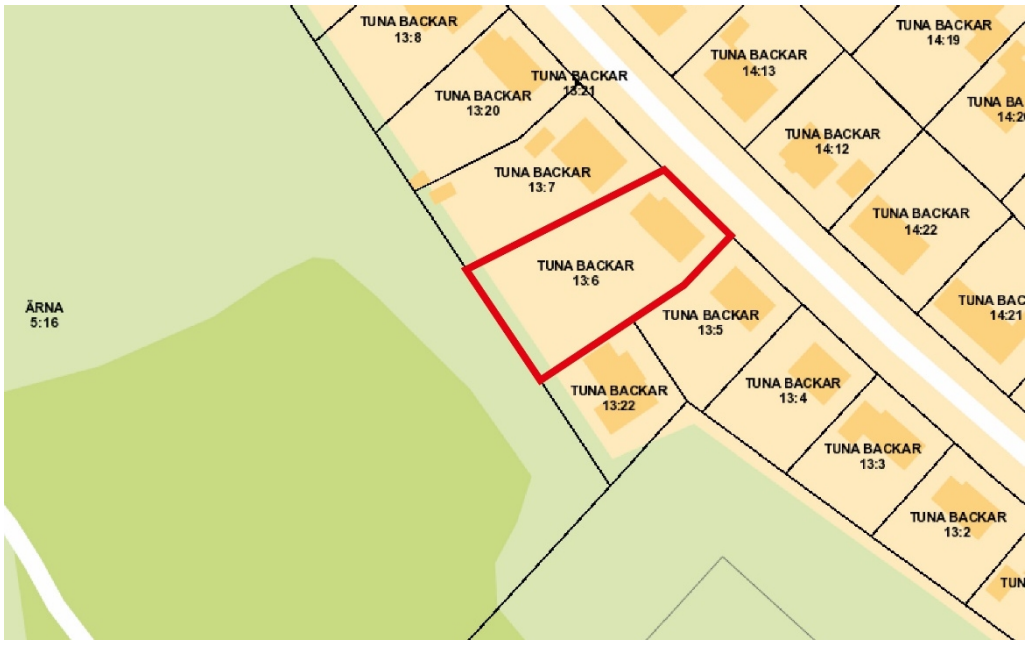


Bild 2. Karta som visar fastighetsgränser med den aktuella fastigheten markerad med rött.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan

Fastigheten regleras av *Stadsplan för Tunaberg och Bärby* (aktbeteckning 0380-162). Planen är från 1957, och enligt den får marken användas för bostadsändamål. En bebyggelse med fristående hus i en våning, vind ej medräknat, är tillåten. Det finns ingen bestämd byggrätt och byggnadshöjden är begränsad till 5,6 meter. Huvudbyggnader får byggas samman två och två i fastighetsgräns. Den del av fastigheten som gränsar mot gatan, liksom mot grönområdet i sydväst, får inte bebyggas.

Då den underliggande stadsplanen är från 1957 ska 39 § i byggnadsstadgan (1959:612) tillämpas som planbestämmelse.

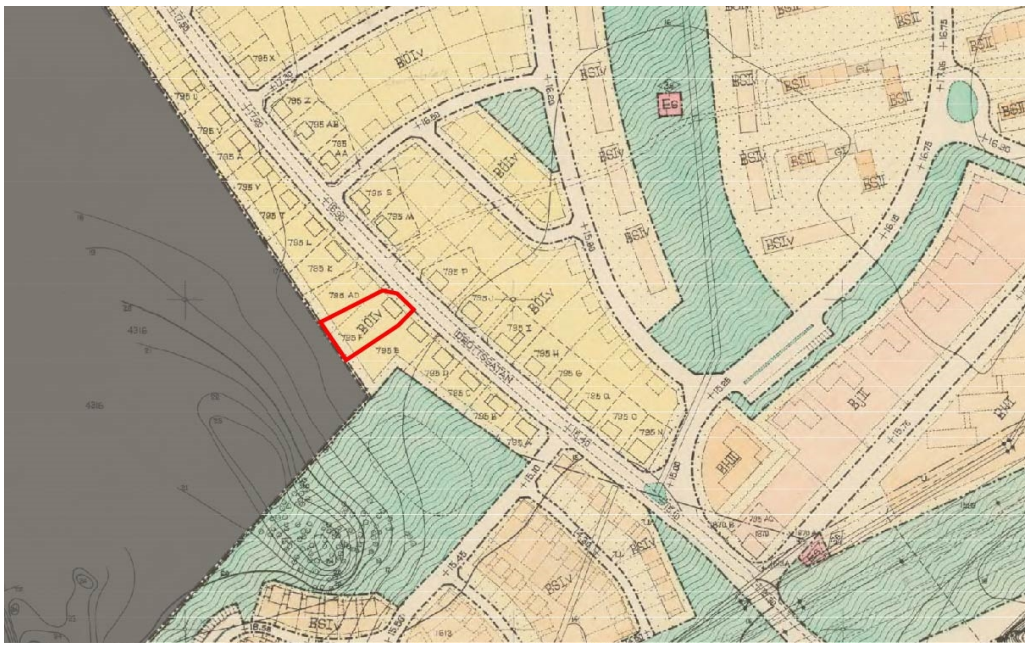


Bild 3. Utdrag ur stadsplanen från 1957. Den aktuella fastigheten är markerad med rött, och det gråmarkerade området ingår i riksintresset för totalförsvaret Uppsala-Ärna militärövningsflygplats.

Tomtindelning

Tuna backar 13:6 regleras av *Tomtindelning inom kvarteret Höjdrodret* (aktbeteckning 0380-34/TB13) fastställd 1957. Bakgrunden till tomtindelningen var att dela kvarteret Höjdrodret i 20 tomter i linje med den gällande stadsplanen. Tomtindelningen gäller från och med införandet av plan- och bygglagen 2010:900 som detaljplanebestämmelse om fastighetsindelning.

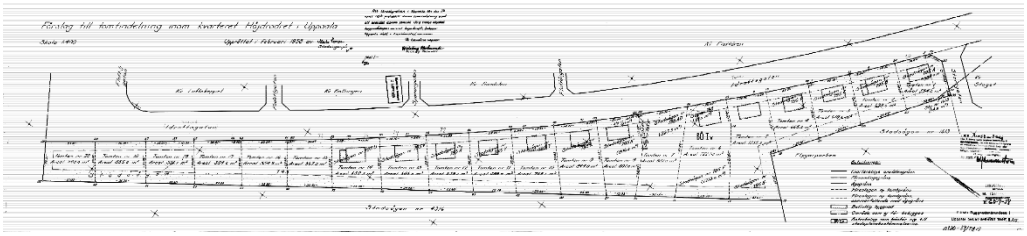


Bild 4. Utdrag ur *Tomtindelning inom kvarteret Höjdrodret*.

Översiktsplan

Enligt Uppsala kommuns översiktsplan ligger fastigheten inom stadsbygden. Det som kännetecknar stadsbygden är en blandad stadsmiljö med tyngdpunkt på bostadsutveckling. Förändringar inom det här område bör ta utgångspunkt i den befintliga bebyggelsen och platsens identitet.

Allmän områdesbeskrivning

Närområdet består av villor/friliggande enfamiljshus byggda främst mellan 1940–1969. I norra delen av Bärby hage finns även några radhus och parhus.

Inom kvarteret Höjdrodret är byggnaderna främst uppförda under 1940-talet. Den aktuella fastigheten är bland de större i kvarteret. Närliggande fastigheter har areor på 500 till 1 000 kvadratmeter. Längs fastighetens sydöstra gräns finns två fastig-heter som tillkommit genom avstyckning på 1990-talet.

I sydväst gränsar fastigheten mot ett grönområde som ingår i Uppsala-Ärna militärövningsflygplats. Den delen av grönområdet som ligger närmast fastigheten består av ett mindre skogsområde.

Bebyggelse och markförhållanden

Inom fastigheten finns ett bostadshus uppfört 1946. Byggnaden är orienterad med långsidan mot Tunagatan, och längs dess sydvästra sida finns ett inglasat uterum. På husets baksida finns en gräsbevuxen gård med uppvuxna träd. Marken är flack och tomten är något bredare i den sydvästra delen som gränsar mot ett grönområde än den delen närmast Tunagatan.

Bild 5. Foto som visar fastigheten från gatan. *Bild: Google maps* (september 2022)

Enligt den geotekniska undersökning som Gren Consulting utfört (*PM Geoteknik och översiktlig markmiljöprovtagning*) består det översta jordlagret inom fastigheten av cirka 0,3–0,5 meter organisk jord. Därefter följer ett lager av 6–8 meter lös lera. I grönområdet sydväst om fastigheten finns det mark som består av isälvssediment samt sandig morän.

Bild 6. Jordartskarta från Sveriges geologiska undersökning (SGU) som visar att marken på och i anslutning till fastigheten består av lera-silt. Sydväst om fastigheten finns områden som består av isälvssediment samt sandig morän.

Föreslagen fastighetsbildning

Fastighetsägarens avsikt är en ny fastighetsindelning med två tomter i ungefär samma storlek. En tomt kommer att utgöras av delen mot gatan och en av delen mot grönområdet. Intentionen från fastighetsutvecklaren är att bilda ett servitut för att möjliggöra angöring till tomten mot grönområdet.

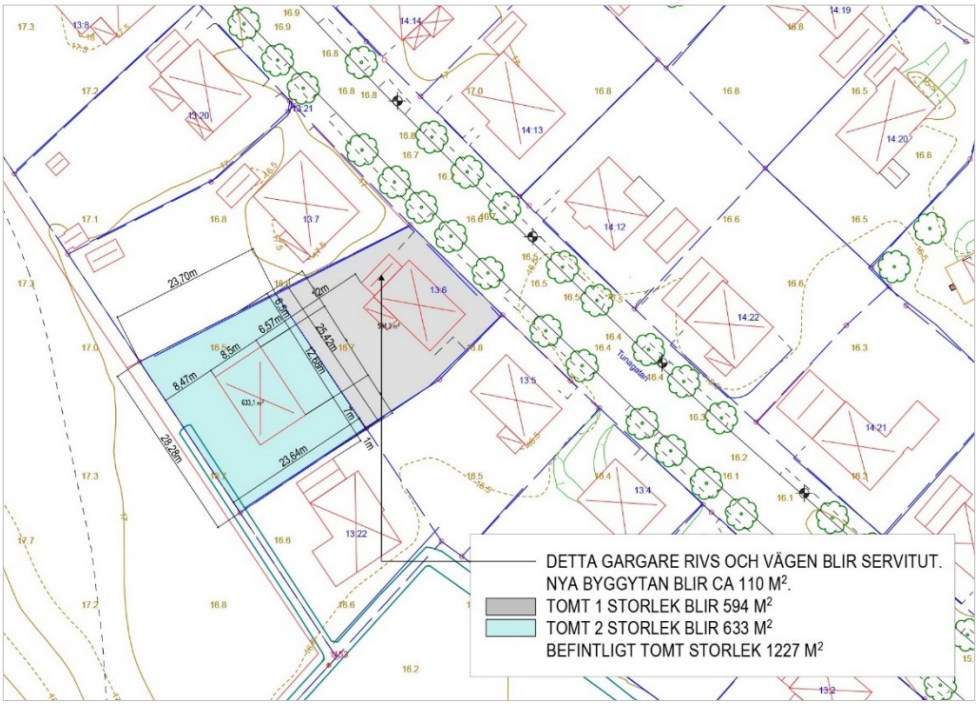


Bild 7. Skiss på möjlig fastighetsindelning. *Illustration: Kaj Rahimi*

Riksintressen för totalförsvaret

Fastigheten Tuna backar 13:6 ligger inom utbredningen för riksintresset för totalförsvaret Uppsala-Ärna militärövningsflygplats. Värdet i riksintresset består främst av möjligheten att fortsätta nyttja en av få kvarvarande militära flygplatser. Idag rör det sig framförallt om militära övningar och transporter samt för incidentberedskap. På flygplatsen är även Akademiska sjukhusets ambulanshelikopter stationerad.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma AB, 2018). Planområdet ligger inom det åsavsnitt som kallas för Uppsalaåsen-Uppsala.

Riskbedömningen har resulterat i Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt, som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2018. Enligt underlagen till riskbedömningen ligger planområdet inom ett område med låg samt extrem känslighet, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen.

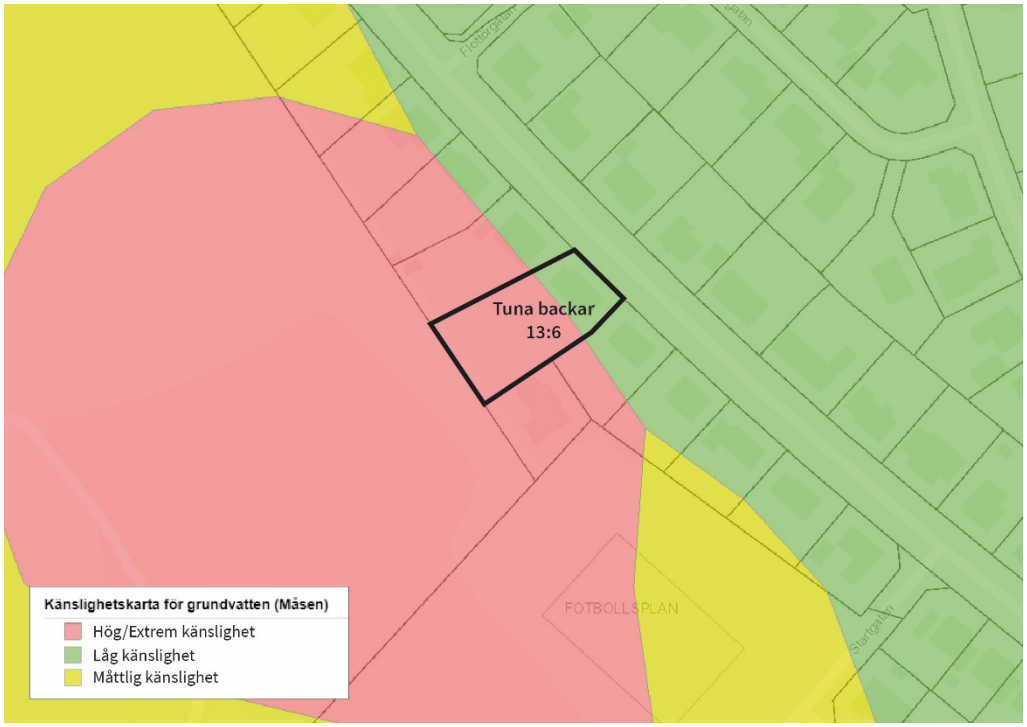


Bild 8. Utdrag ur känslighetskarta för grundvatten som visar hur den berörda fastigheten ligger inom zonerna för både låg och hög/extrem känslighet.

En geoteknisk undersökning har gjorts av Gren Consulting, och en riskanalys för grundvatten har gjorts av civilingenjören Kaj Rahimi. I riskanalysen finns en inventering av möjliga risker för grundvattnet under byggskedet samt ett antal åtgärder för att minska de riskerna.

Riskanalysen visar också på att grundvattnet skyddas av ett 6–8 meter tjockt lager av lös lera, som är att betrakta som ett svårgenomsläppligt material. Förekomsten av det skyddande lerlagret gör att man i riskanalysen bedömer att risken för eventuella föroreningar att nå grundvattnet är liten.

De riskreducerande åtgärder som riskanalysen lyfter fram är att körytor bör höjdsättas, förses med kantsten eller utföras på annat sätt så att dagvatten från dem inte rinner till ytor där det kan infiltrera grundvattnet. Analysen visar på att höjdsättning behöver ske på ett sådant sätt att släckvatten vid en eventuell brand, eller annat förorenat vatten, inte riskerar att rinna ut mot grönområdet i sydväst som saknar skyddande lerlager. Den förespråkar också att nya dagvattenledningar från körytor och nya spillvattenledningar ska vara täta.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägaren ansvarar för kostnaderna för avstyckning och bildande av servitut.

Ekonomiska frågor

Planavtal

Planändringen bekostas av fastighetsägaren genom planavtal. Planavgift tas inte ut i samband med bygglov.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar och denna planändring får ingen ny genomförandetid kopplad till sig.

Tekniska frågor

Skydd av grundvatten

I genomförandeskedet ska hänsyn tas till de riskreducerande åtgärder som risk-analysen beskriver. Det innebär att körytor bör bli höjdsatta så att avrinning av förorenat vatten, eller släckvatten vid eventuell brand, inte sker mot ytor där det kan infiltrera grundvattnet, exempelvis de ytor utanför tomten som saknar skyddande lerlager. Nya dagvattenledningar och spillvattenledningar bör vara täta. Fastighets-utvecklaren bör också, om det behövs, vidta ytterligare åtgärder som riskanalysen lyfter fram för att förhindra att vatten från körytor infiltrerar grundvattnet.

Under byggskedet ska uppställning av arbetsfordon ske på ett säkert sätt, exempelvis på tät platta med kontrollerad avrinning. Det ska också finnas en arbetsplanering och miljöplan för att hantera att föroreningar inte rinner ut i grundvattnet.

Prövning enligt annan lagstiftning

Utredningar inför bygglovsprövning

Fastighetsägaren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Dispenser och tillstånd

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Planändringens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalkens 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 kapitlet 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 §

Detaljplaneändringen avser upphäva den fastighetsindelningsbestämmelse som idag gäller för fastigheten. I övrigt fortsätter detaljplanen att gälla oförändrat. Som en följd av denna ändring kan fastigheten avstyckas och därefter bebyggas med ytterligare ett bostadshus. Bostadshuset ska följa de bestämmelser som anges i *Stadsplan för Tunaberg och Bärby*. Det innebär att byggnaden får uppföras i en våning, vind ej medräknat, samt att marken närmast grönområdet i sydväst inte får bebyggas. Bedömningen är att det kommer ge en mycket begränsad påverkan på miljön.

Planområdet befinner sig delvis inom området för extrem känslighet för grundvatten. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att den belastning som uppförandet av ytterligare ett bostadshus kan medföra är att betrakta som liten. Riskanalysen pekar på åtgärder som kan begränsa riskerna i bygg- och driftskedet. I kombination med det tjocka lerlagret bedömer stadsbyggnadsförvaltningen det som möjligt att genomföra en ny fastighetsbildning trots grundvattnets känslighet.

Den aktuella fastigheten ligger inom yttre vattenskyddsområde, och inom ett område som enligt *Sveriges geologiska undersökning* har delvis låg och delvis hög sårbarhet för grundvattnet. Under förutsättning att vattenskyddsföreskrifterna följs vid markarbeten bedöms ett nytt småhus endast innebära en mycket begränsad påverkan på miljön. Planändringen överensstämmer med översiktsplanen och motverkar inga lokala, regionala eller nationella mål.

Med utgångpunkt 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 med länsstyrelsen sker i samband med plansamrådet. Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med planändringens antagande.

Medverkande

Tillägg till planbeskrivning har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren för Tuna backar 13:6.

Medverkande konsult har varit Kaj Rahimi.

Situationsplan och tekniska utredningar har gjorts av Kaj Rahimi och Gren Consulting.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Klara Wahlstedt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2023-03-17

Johan Nilsson
planchef

Klara Wahlstedt
planarkitekt

Beslutad av Plan- och byggnadsnämnden för:

Planuppdrag: 2023-02-07