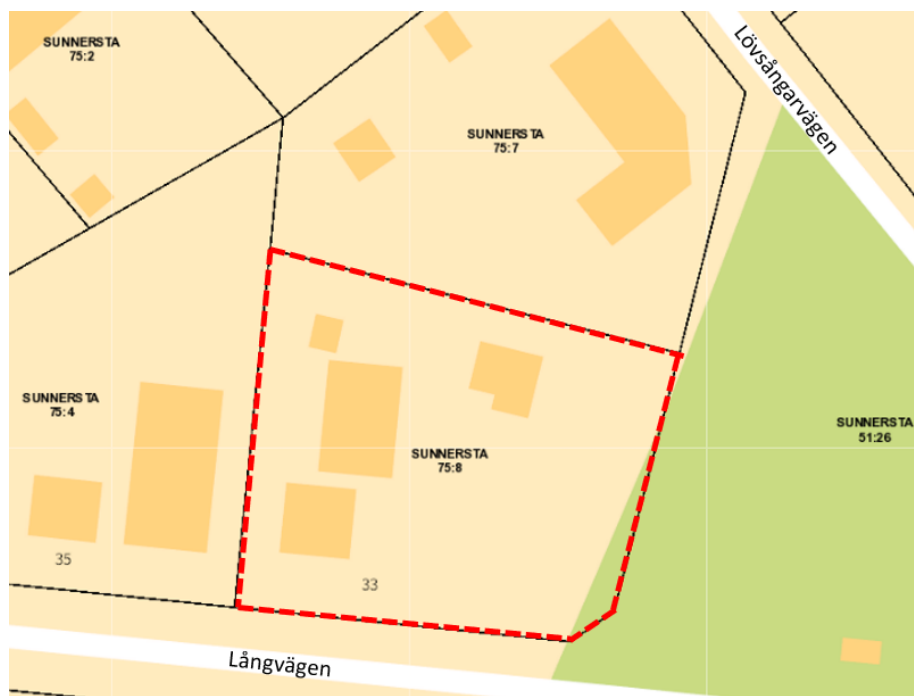


Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2023-11-13Diarienummer:
PBN 2019-003342Handläggare:
Maria Hedberg 018-727 49 05

Ändring av Stadsplan för Nordvästra Sunnersta genom tillägg till planbeskrivningen.

Förenklat planförfarande



Figur 1 Karta över fastigheten Sunnersta 75:8 och närliggande fastigheter.

Det här är ett förslag till detaljplan SAMRÅDET pågår mellan 28 november–19 december 2023

Innehåll

Inledning	3
Sammanfattning	3
Varför ändring av detaljplan valts	3
Planprocessen	3
Förenklat förfarande	4
Handlingar.....	4
Samrådshandlingar	4
Planhandling	4
Övriga handlingar	4
Planändringens innehåll.....	4
Syfte.....	4
Huvuddrag	4
Förutsättningar och förändringar	5
Planområdet	5
Gällande detaljplan	5
Översiktsplan	6
Allmän områdesbeskrivning.....	7
Bebyggelse och markförhållanden.....	7
Föreslagen fastighetsbildning	7
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	8
Genomförande.....	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Ekonomiska frågor	9
Planavtal.....	9
Organisatoriska frågor.....	9
Genomförandetid	9
Prövning enligt annan lagstiftning.....	9
Utredningar inför bygglovsprövning	9
Planändringens konsekvenser.....	10
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kapitel.....	10
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6 §.....	10
Medverkande	11

Inledning

Sammanfattning

Ändringen av stadsplanen syftar till att upphäva den tomtindelning som gäller för fastigheten Sunnersta 75:8. Fastigheten ligger i bostadsområdet Sunnersta, cirka sju kilometer söder om centrala Uppsala. Den gällande detaljplanen påverkas inte av ett upphävande av tomtindelningen. Ändringen är förenlig med översiktsplanen och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Planarbetet avses genomföras med förenklat förfarande.

Varför ändring av detaljplan valts

Fram till införandet av plan- och bygglagen år 1987, reglerades fastighetsindelningsbestämmelser 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.

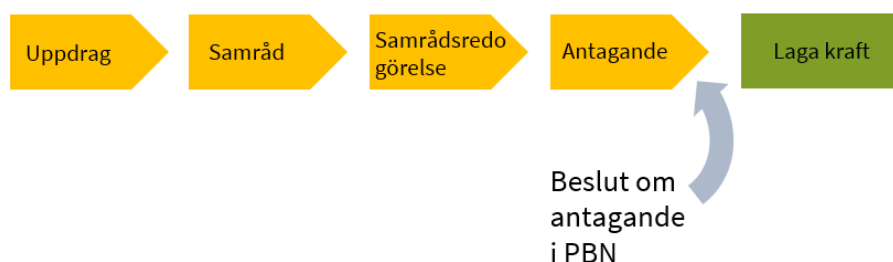
Tillägget till planbeskrivning gäller som ett komplement till den ursprungliga planens handlingar. Den ursprungliga detaljplanen/stadsplanen fortsätter att i övrigt reglera områdets markanvändning även efter ett upphävande av tomtindelningen.

Planprocessen

Ett upphävande av en tomtindelning hanteras som en ändring av detaljplan genom ett tillägg till den ursprungliga planens planbeskrivning. Beslut om planbesked och planuppdrag fattades 2023-11-13 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 sammanställs inkomna yttranden i en samrådsredogörelse och planändringen går direkt till antagande i plan- och byggnadsnämnden.

Förenklat förfarande



Figur 2 Bild som visar processen för planprocessen för förenklat förfarande.

Handlingar

Planhandlingarna till gällande detaljplan, Stadsplan för Nordvästra Sunnersta, ska läsas tillsammans med detta tillägg.

Samrådshandlingar

Planhandling

- Tillägg till planbeskrivning

Övriga handlingar

Till planen hör även följande handlingar:

- Planhandling (underliggande plan)
- Plankarta (underliggande plan)
- Fastighetsförteckning*

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/sunnersta75-8. 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 Sunnersta 75:8.

Huvuddrag

Motivet till planändringen är att möjliggöra en avstyckning av en villafastighet.

Förutsättningar och förändringar

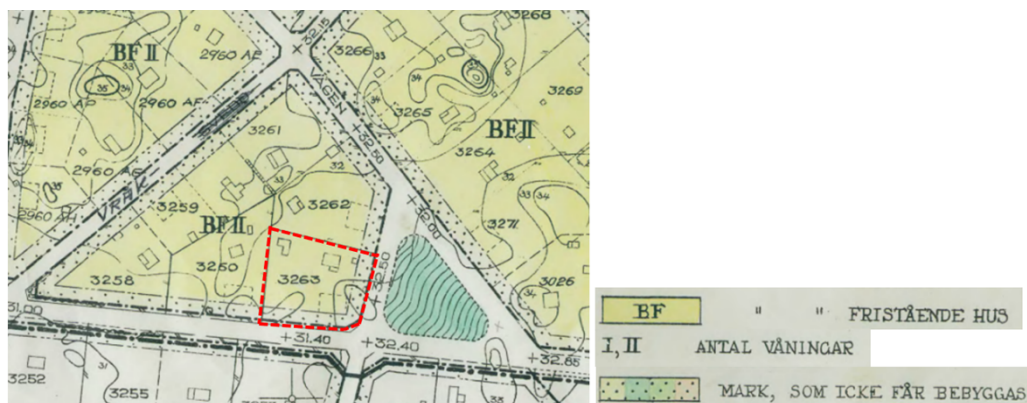
Planområdet

Den aktuella fastigheten ligger i bostadsområdet Sunnersta, som till största delen består av friliggande villor. Fastigheten är 1 685 kvadratmeter stor.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan

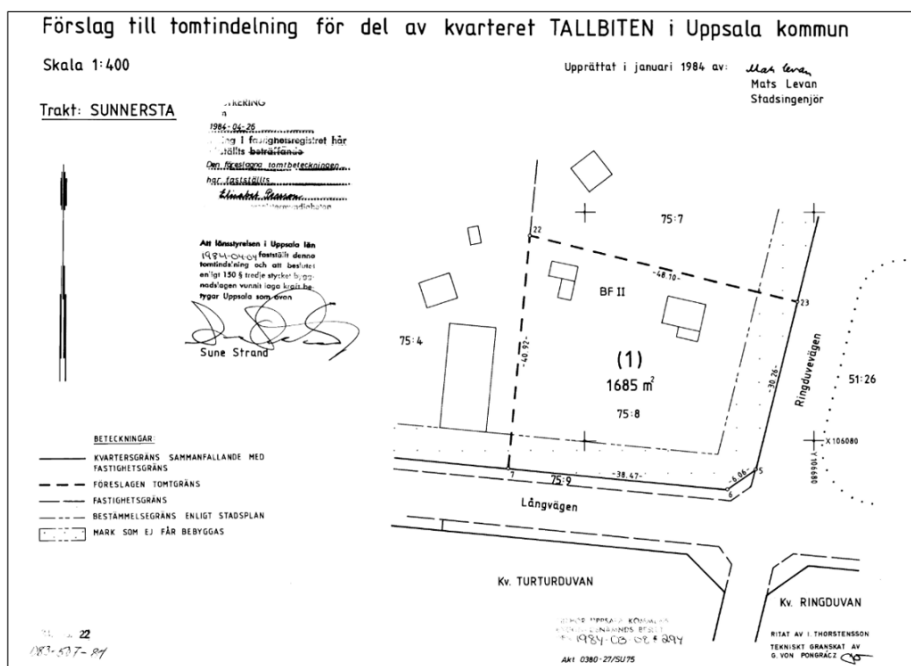
Gällande detaljplan reglerar att fastigheten Sunnersta 75:8 får bebyggas med fristående hus i högst två våningar med en högsta höjd av 7,2 meter. Marken närmast gatumark får inte bebyggas (det område som är punktprickat i plankartan). Högst en fjärdedel av tomten får byggas.



Figur 3 Utsnitt ur gällande stadsplan.

Tomtindelning

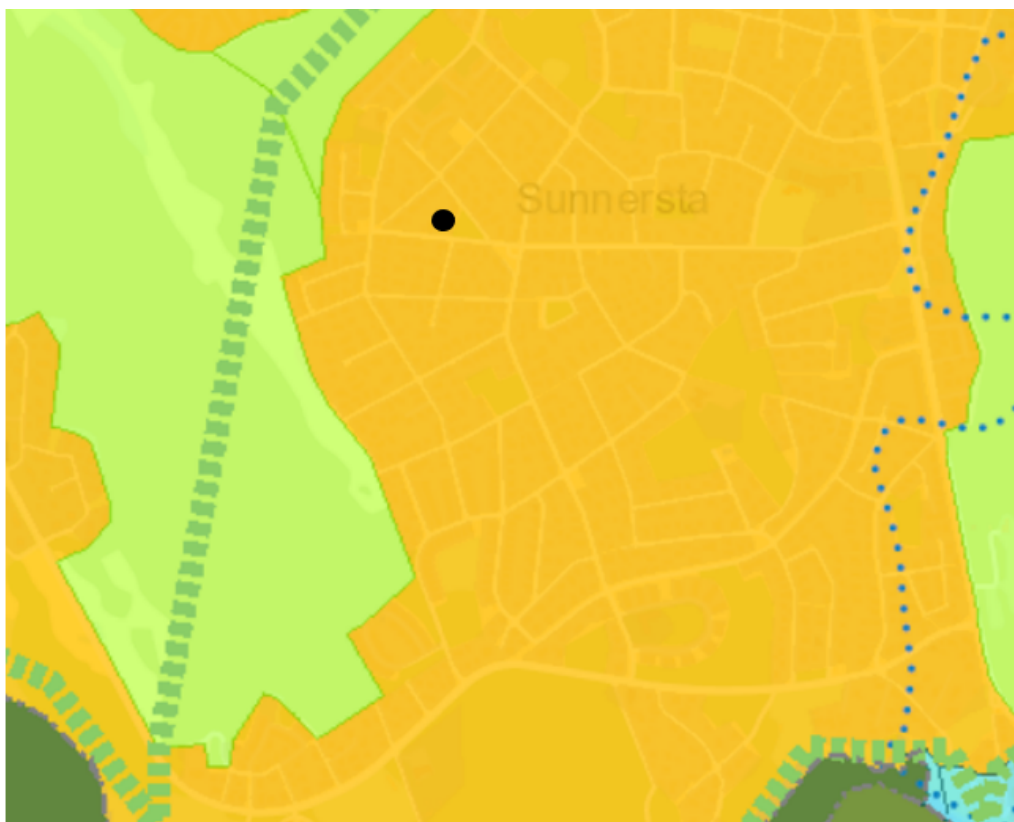
Fastighetsindelningen regleras av tomtindelning för del av kvarteret Tallbiten, aktbeteckning 0380-27/SU75 B, fastställd 1984. Tomtindelningen gäller från och med införandet av Plan- och bygglagen 2010:900 som detaljplanebestämmelse om fastighetsindelning.



Figur 4 Gällande tomindelning för fastigheten Sunnersta 75:8.

Översiktsplan

Fastigheten Sunnersta 75:8 ligger inom markanvändning för stadsbygd i översiktsplanen.



Figur 5 Utsnitt ur översiktsplanen, som visar att planområdet (markerat med svart punkt) ligger inom markanvändning för stadsbygd (orange yta).

Allmän områdesbeskrivning

Sunnersta är ett bostadsområde som ligger söder om Uppsala innerstad. Området består till största delen av friliggande villabebyggelse.

Bebyggelse och markförhållanden

I den västra delen av fastigheten finns en villa som är cirka 145 kvadratmeter stor och en byggnad med garage och carport som är cirka 75 kvadratmeter stor. I den västra delen finns även en mindre komplementbyggnad, men denna kan räknas som en friggebod, varför dess byggnadsarea inte räknas med i en bedömning om total byggnadsarea. I den östra delen av fastigheten finns en äldre sommarstuga som är cirka 50 kvadratmeter stor, samt en lekstuga.



Figur 6 Byggnader inom fastigheten. Till höger i bild skymtar taket på den sommarstuga som står på tomten.

Föreslagen fastighetsbildning

En möjlig fastighetsindelning skulle kunna innebära en avstyckning där den västra delen blir 885 kvadratmeter och den östra delen 800. Detta regleras dock först i en fastighetsförrättning. En fastighetsindelning med dessa mått är förenlig med den gällande stadsplanen då byggnadsareor inom respektive ny fastighetsindelning inte överstiger en fjärdedel av respektive ny fastighet.



Figur 7 Möjlig avstyckning som möjliggörs efter upphävande av tomtindelning.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

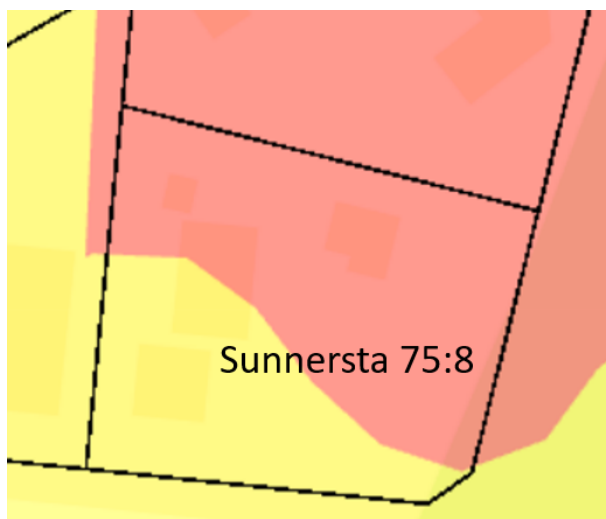
Vattenskyddsområde

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).

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 (uppdaterat underlag 2022) ligger fastigheten inom ett område med hög känslighet, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet med avseende på påverkan på grundvattnet. 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.



Figur 8 Utsnitt ur känslighetskartan för grundvattenpåverkan för den aktuella fastigheten. Den röda ytan indikerar hög känslighet och den gula ytan indikerar måttlig påverkan på grundvatten

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägaren ansvarar för kostnaden för fastighetsförrättning.

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.

Prövning enligt annan lagstiftning

Utredningar inför bygglovsprövning

Fastighetsägaren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen, till exempel geoteknik.

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. Detta bedöms ge en mycket begränsad påverkan på miljön.

Den aktuella fastigheten ligger inom yttre vattenskyddsområde, och inom ett område med hög känslighet med avseende på risk för påverkan på grundvattnet. Det finns redan byggnader på båda sidor av fastigheten. Fastighetsägare har inga närmare planer på att ytterligare exploatera fastigheten. Eventuell ny byggnation av småhus bedöms endast innebära en mycket begränsad påverkan på miljön, under förutsättning att vattenskyddsföreskrifterna följs vid markarbeten. Planändringen är i överensstämmelse med översiktsplanen och motverkar inga lokala, regionala eller nationella mål.

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 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.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Maria Hedberg.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
Planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

Samråd

2023-11-13