

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2025-10-01

Diarienummer:
PBN 2025-001697

Handläggare:
Annika Holma
Tel. 018-727 73 15

Ändring av detaljplan för *Yttre Svartbäcken, 0380-61*, genom tillägg till planbeskrivningen

Förenklat planförfarande



Figur 1 Fastighetens läge inom kvarteret och dess närmsta omgivning, markerad med röd linje.

Det här är ett förslag till detaljplan SAMRÅDET pågår mellan 10 och 31 oktober 2025

Innehåll

Inledning	3
Sammanfattning	3
Varför ändring av detaljplan valts	3
Planprocessen	4
Förenklat förfarande	4
Handlingar.....	4
Samrådshandlingar	4
Planhandling	4
Övriga handlingar	4
Planändringens innehåll.....	5
Syfte	5
Huvuddrag	5
Förutsättningar och förändringar	5
Planområdet	5
Gällande detaljplan	6
Översiktsplan	7
Allmän områdesbeskrivning och bebyggelse	7
Föreslagen fastighetsbildning	9
Mark och vatten	9
Genomförande	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Ekonomiska frågor	10
Planavtal	10
Organisatoriska frågor	10
Genomförandetid	10
Prövning enligt annan lagstiftning.....	11
Utredningar inför bygglovsprövning	11
Dispenser och tillstånd.....	11
Planändringens konsekvenser.....	11
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kapitel.....	11
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6 §.....	11
Medverkande	12

Inledning

Sammanfattning

Ändringen av detaljplanen för Yttre Svartbäcken, aktbeteckning 0380-61, syftar till att upphäva tomtindelningen för fastigheten Svartbäcken 47:4. Fastigheten ligger i stadsdelen Svartbäcken, cirka 1,5 kilometer norr om Uppsala centralstation.

Den gällande detaljplanen påverkas inte av ett upphävande av tomtindelningen.

Planändringen överensstämmer med översiktsplanen från 2016 och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Tidpunkten för beslut om antagande uppskattas till fjärde kvartalet 2025, under förutsättning av planprocessen kan genomföras i sin helhet.

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 2025-06-05 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

Handlingar

Planhandlingarna till gällande detaljplan för Yttre Svartbäcken 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/svartbacken-474. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av GDPR (dataskyddsförordningen).

Planändringens innehåll

Syfte

Planändringens syfte är att upphäva den tomtindelning som gäller för fastigheten Svartbäcken 47:4.

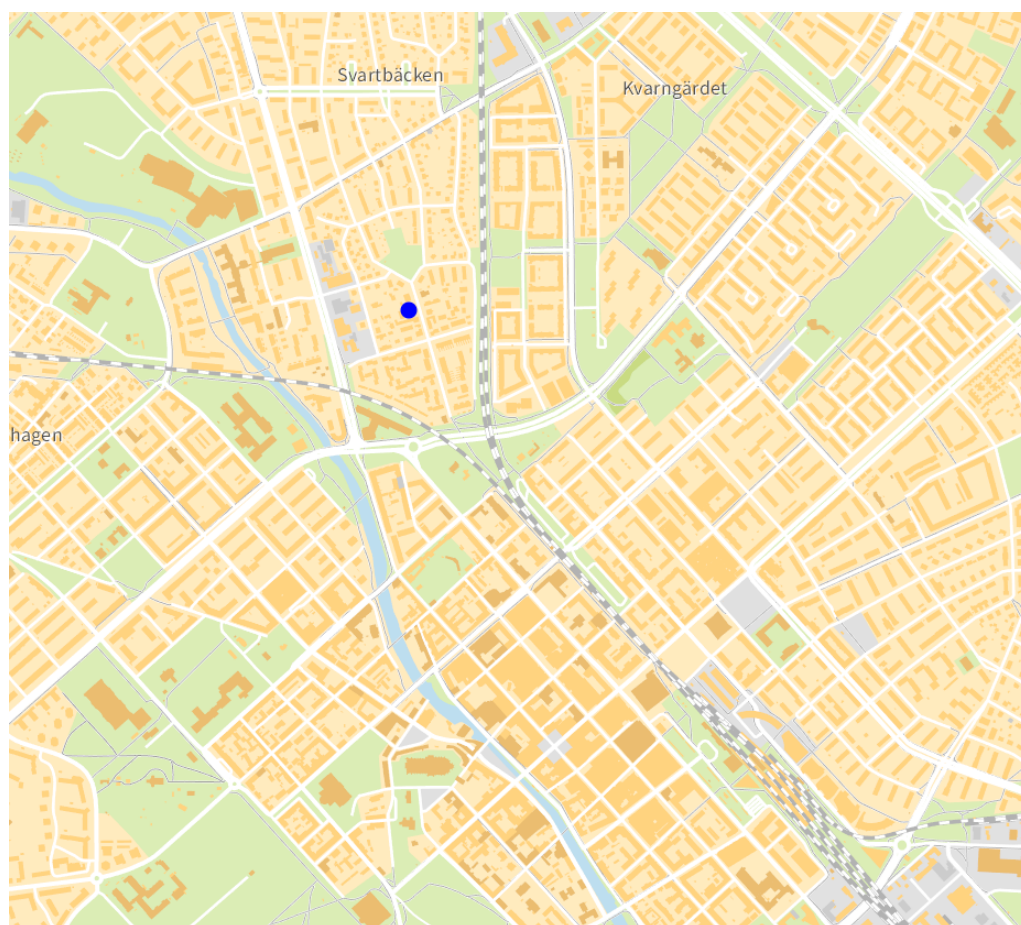
Huvuddrag

Fastighetsägaren vill upphäva den gällande tomtindelningen i syfte att möjliggöra att fastigheten i förlängningen kan styckas av så att flera nya fastigheter kan bildas. Fastigheten är idag bebyggd med tre byggnader, där en av byggnaderna består av flera mindre huskroppar som byggts samman. Fastighetsutvecklaren vill riva de befintliga byggnaderna och i istället uppföra nya bostadshus, exempelvis småhus. Fastigheten ägs av TB Timmermannen AB.

Förutsättningar och förändringar

Planområdet

Fastigheten Svartbäcken 47:4 ligger i stadsdelen Svartbäcken, cirka 1,5 kilometer norr om Uppsala centralstation. Fastigheten är totalt 2 551 kvadratmeter stor.



Figur 2 Översiktskarta. Den aktuella fastigheten är markerad med en blå prick.

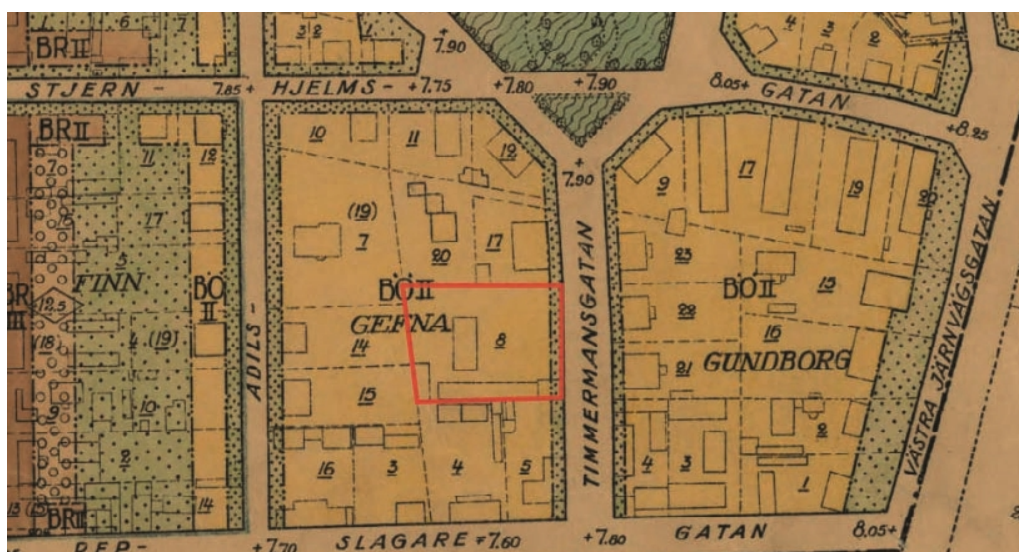


Figur 3 Fastighetens läge inom kvarteret och dess närmsta omgivning, markerad med röd linje.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan

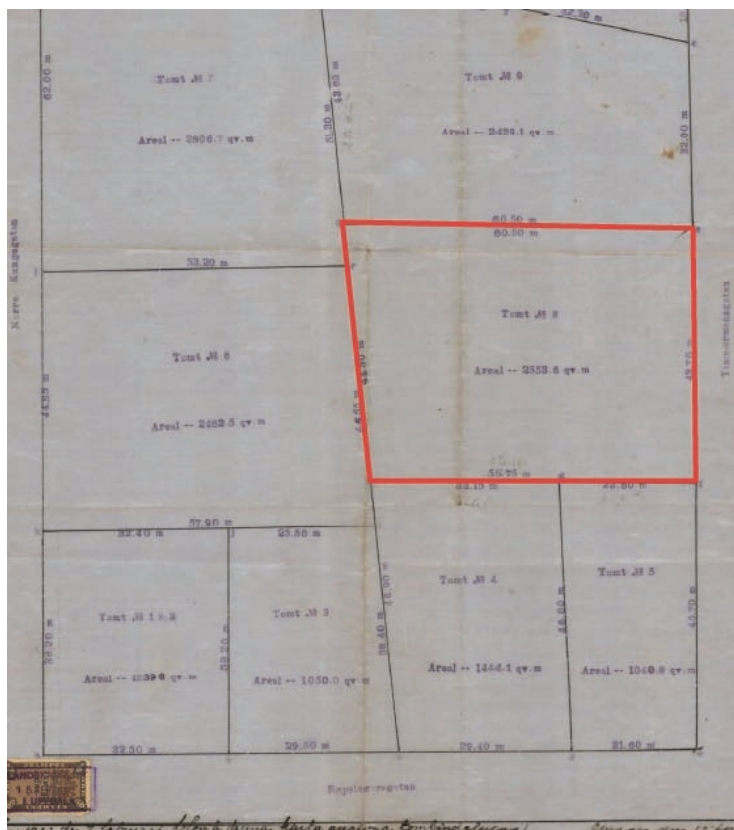
För fastigheten gäller Detaljplan för Yttre Svartbäcken som fick laga kraft 1937 (aktbeteckning 0380-61). Planen reglerar att fastigheten får användas för bostadsändamål, men lokaler för kontors- eller affärsändamål kan också medges. Hus får endast uppföras fristående eller byggas samman två och två i tomtgräns och vara högst 7,5 meter. Huvudbyggnader får inte placeras närmare än 4,5 meter till granntomt och längs gatan i öster finns ett cirka 4,5 meter brett område med prickad mark som inte får bebyggas. Fristående uthus eller garage får placeras närmare gräns, om det anses förenligt med att bebygga kvarteret på ett ändamålsenligt sätt. För fastigheten gäller också att högst en tredjedel av tomtens får bebyggas.



Figur 4 Utsnitt ur den gällande detaljplanen för Yttre Svartbäcken. Fastigheten Svartbäcken 47:4 är markerad med röd linje.

Tomtindelning

En tomtindelning för Svartbäcken 47:4 och omkringliggande fastigheter fastställdes 1922 (0380-19/SV47), se karta nedan. Tomtindelningen gäller från och med införandet av Plan- och bygglagen 2010:900 som detaljplanebestämmelse om fastighetsindelning.



Figur 5 Utsnitt ur tomtindelningen som gäller för fastigheten Svartbäcken 47:4,

Översiktsplan

Fastigheten Svartbäcken 47:4 ligger inom markanvändningen stadsbygd i översiktsplanen. Stadsbygden beskrivs ha en tyngdpunkt på bostäder, men med inslag av olika typer av verksamheter.

Allmän områdesbeskrivning och bebyggelse

Fastigheten Svartbäcken 47:4 har en total areal på 2 551 kvadratmeter. Fastigheten är idag bebyggd med tre byggnader, där en av byggnadsvolymer består av flera mindre huskroppar som byggts samman längs fastighetens södra gräns. Byggnaderna varierar i höjd mellan en och två våningar och fasadmaterialet består av ljus träpanel, tegel och ljus puts. En av byggnaderna är ett bostadshus och i övriga byggnader finns verksamhetslokaler, bland annat en bilverkstad.



Figur 6 Flygfoto som visar fastigheten, markerad med röd linje, och dess närmsta omgivning.



Figur 7 Bild från Timmermansgatan där man ser delar av de befintliga byggnaderna inom fastigheten.

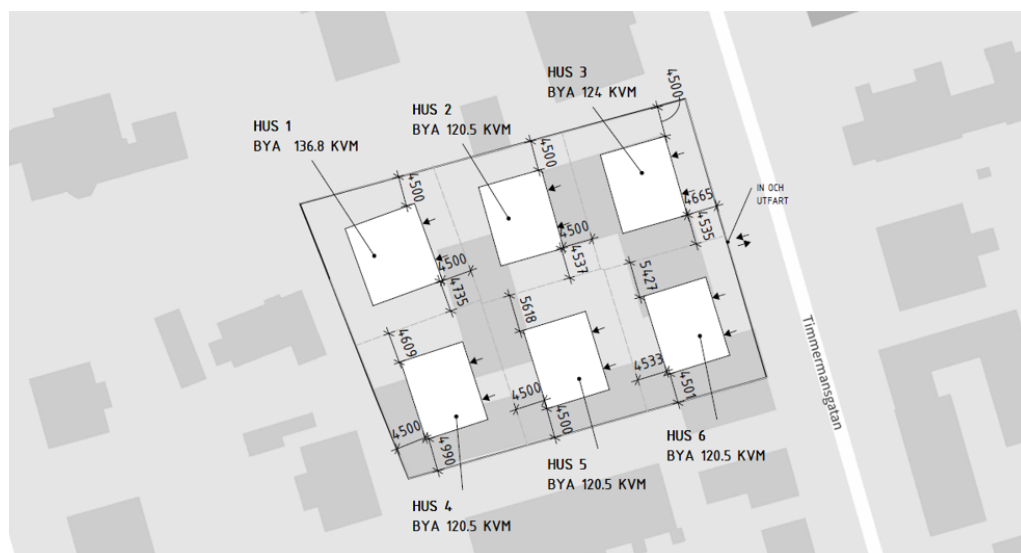
Fastigheten ligger inom en utpekad kommunal kulturmiljö, Nya Svartbäckens egnahemsområde. Området beskrivs vara av stort arkitektoniskt och mycket stort stadsplanemässigt intresse. Området, som till stor del rymmer bostäder uppförda under stadens överinseende, var ett tidigt socialt omsorgsbyggande med ett genomtänkt bostadsprogram inom ramen för en tekniskt och estetiskt genomarbetad trädgårdsstadsplan. Här finns varierande typer av bebyggelse, friliggande egnahem, parhus, radhus och mindre flerfamiljshus, med många goda exempel på 1910- och 1920-talens trä- och putsarkitektur. Per Olof Hallmans plan från 1910, med gatunät och planteringar, beskrivs som en klenod i staden. Byggnaderna inom fastigheten har inget utpekad kulturhistoriskt värde, men på intilliggande fastigheter finns byggnader uppförda på 1920-talet som ritats av Uppsalas tidigare stadsarkitekt Gunnar Leche.

En eventuell nybyggnation av småhus på platsen bedöms endast innebära en begränsad påverkan på miljön, under förutsättning att normal miljöhänsyn och anpassning till områdets kulturmiljövärden iakttas under uppförandet, i enlighet med plan- och bygglagens kapitel 8.

Föreslagen fastighetsbildning

Det är möjligt att skapa flera separata fastigheter enligt den gällande detaljplanen, om de befintliga byggnaderna rivs. Det förutsätter dock att tomtindelningen upphävs. En möjlig ny fastighetsindelning skulle kunna vara en avstyckning där sex nya fastigheter bildas enligt ett exempel från fastighetsutvecklaren. Respektive fastighet skulle därmed kunna bebyggas enligt gällande plan med ett fristående bostadshus. Om man bebygger fastigheterna på det sätt som visas i situationsplanen nedan, understiger den sammanlagda byggnadsarean inom respektive ny fastighet en tredjedel av respektive fastighets area, vilket också är förenligt med detaljplanen.

Fastigheterna kan angöras från Timmermansgatan, och beroende på hur fastigheten styckas av, kan en skaftväg ordnas. Avfallshämtning kan ordnas gemensamt vid Timmermansgatan.



Figur 8 Fastighetsutvecklarens förslag på styckning av fastigheten och nybyggnation av sex småhus. Detta är endast ett exempel från fastighetsutvecklaren för hur en ny fastighetsindelning och byggnation skulle kunna se ut.

Mark och vatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarnas 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.

Grundvatten

Fastighetens bebyggelse riskerar inte att påverka kvaliteten på grundvattenförekomsten Uppsalaåsen då fastigheten ligger inom zon med låg känslighet för påverkan på grundvattnet, och det finns inte risk för vattensamlingar vid skyfall.

Markföroreningar

Inom fastigheten finns ett potentiellt förorenat område enligt Naturvårdsverkets MIFO-kartering (Metodik för inventering av förorenade områden). Föroreningen härstammar från bilverkstaden på platsen och ett tidigare åkeri. Alla utpekade föroreningar riskklassas. Klassningen är en översiktlig bedömning av de risker för människors hälsa och miljön som det förorenade området kan innebära i dag och i framtiden. Riskklass 1 innebär störst risk och riskklass 4 lägst risk. Föroreningen inom fastigheten har riskklass 3, vilket innebär måttlig risk. Vid påträffande av förorenade massor ska anmälan göras till tillsynsmyndigheten enligt 10 kapitlet 11 § miljöbalken, eller en anmälan göras enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Om förorenade massor påträffas ska dessa omhändertas på godkänd mottagningsanläggning. Vid en framtida omvandling av fastigheten enligt fastighetsutvecklarens förslag, är möjligheten god att marken kan saneras, vilket är positivt för miljön och människors hälsa.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägaren ansvarar för kostnaden för lantmäteriförrättning och eventuellt bildandet av servitut och/eller gemensamhetsanläggning. Vid avstyckning av fastigheten kan behov av servitut eller gemensamhetsanläggning uppstå, för exempelvis infart och uppställning av avfallskärl, vilket hanteras genom en lantmäteriförrättning.

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

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Planområdet är redan ianspråktaget och ligger inom yttre vattenskyddsområde ur grundvattensynpunkt och inom låg känsligszon för påverkan på grundvattnet. Buller-, luft- och skyfallsförutsättningarna är bra. Potentiella markföroreningar kan behöva undersökas vid bygglov och anmälas till tillsynsmyndigheten. Uppsala kommun bedömer att det inte finns behov av utredningar under planläggningen.

Dispenser och tillstånd

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarnas yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. 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. Fastigheten är redan idag bebyggd med flera byggnader, bland annat en bilverkstad. Som en följd av denna ändring kan fastigheten avstyckas i flera fastigheter och därefter bebyggas på ett annorlunda sätt. Fastighetsägaren planerar att riva befintliga byggnader och utveckla platsen med fler bostäder. Detta bedöms ge en mycket begränsad påverkan på miljön.

Den aktuella fastigheten ligger inom yttre vattenskyddsområde, och inom ett område med låg känslighet med avseende på risk för påverkan på grundvattnet. Potentiella markföroreningar kan behöva undersökas och anmälas till tillsynsmyndigheten. En förändring av bebyggelsen på platsen ger goda förutsättningar att eventuellt förorenad mark kan saneras, vilket är positivt. Under förutsättning att vattenskyddsföreskrifterna följs vid markarbeten bedöms en utveckling med exempelvis småhus endast innebära en mycket begränsad påverkan på miljön. 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 planläggningens initiativtagare och fastighetsägare TB Timmermannen AB.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Annika Holma.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
planchef

Beslutad av planchef på delegation för plan- och byggnadsnämnden:

- Samråd

2025-09-19