

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2025-001697Handläggare:
Annika Holma

Upphävande av tomtindelning för Svartbäcken 47:4 - Ändring av detaljplan för *Yttre Svartbäcken, 0380-61*, genom tillägg till planbeskrivningen

Förenklat förfarande



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

ANTAGANDEHANDLING

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

Innehåll

Inledning	3
Sammanfattning	3
Ändringar efter samråd	3
Varför ändring av detaljplan valts	3
Planprocessen	3
Handlingar	4
Antagandehandlingar	4
Planändringens innehåll	5
Syfte	5
Huvuddrag	5
Förutsättningar och förändringar	5
Genomförande	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Ekonomiska frågor	10
Organisatoriska frågor	10
Prövning enligt annan lagstiftning	10
Planändringens konsekvenser	11
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kapitel	11
Medverkande	11

Inledning

Sammanfattning

Ändringen av detaljplanen för Yttre Svartbäcken, aktbeteckning 0380–61, syftar till att upphäva Tomtindelning för del av Gefna, aktbeteckning 0380–19/SV47, 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.

Ändringar efter samråd

- Planhandlingen har kompletterats med tydligare information om att tomtindelningen upphävs, samt information om lagfaren ägare till fastigheten.
- I övrigt har endast minde redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

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

Antagandehandlingar

Planhandling

- Tillägg till planbeskrivningen
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar

Till planen hör även följande handlingar:

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

Antagandehandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets 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).

Planändringens innehåll

Syfte

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

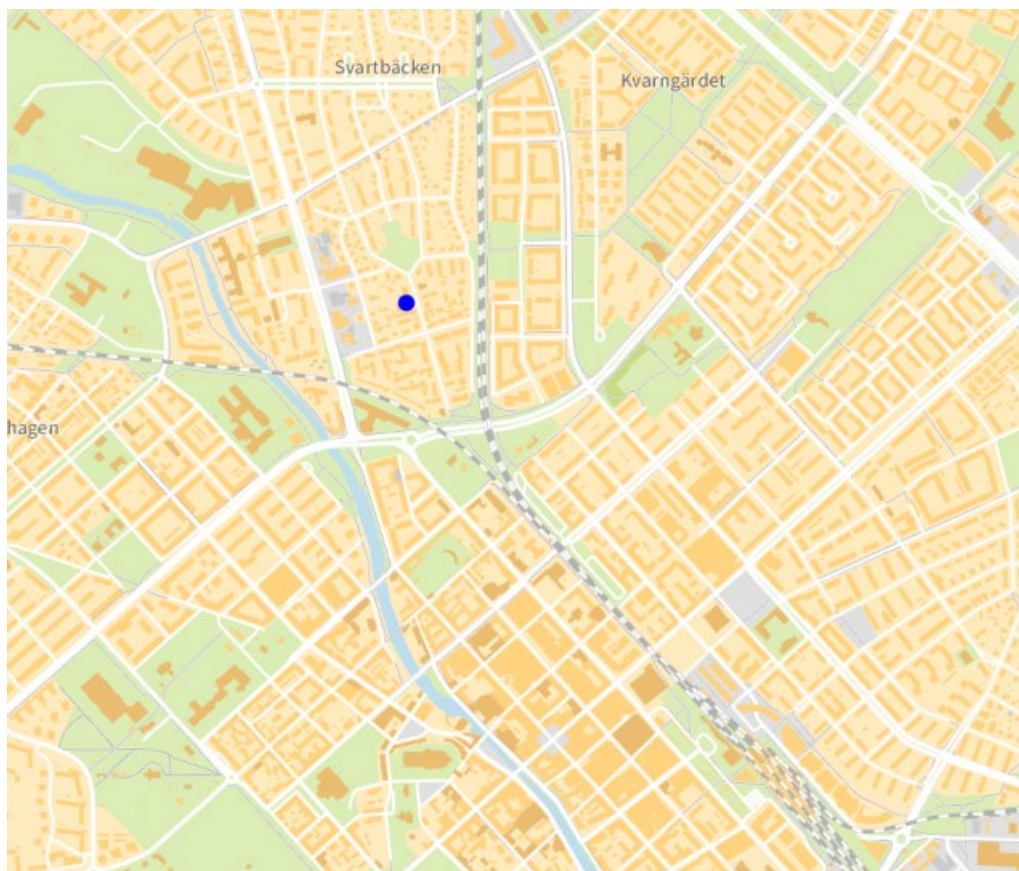
Huvuddrag

Fastighetsägaren vill upphäva den gällande tomtindelningen för Svartbäcken 47:4 i syfte att möjliggöra en avstyckning 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. Lagfaren ärare till fastigheten är TB Timmermannen 13 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.



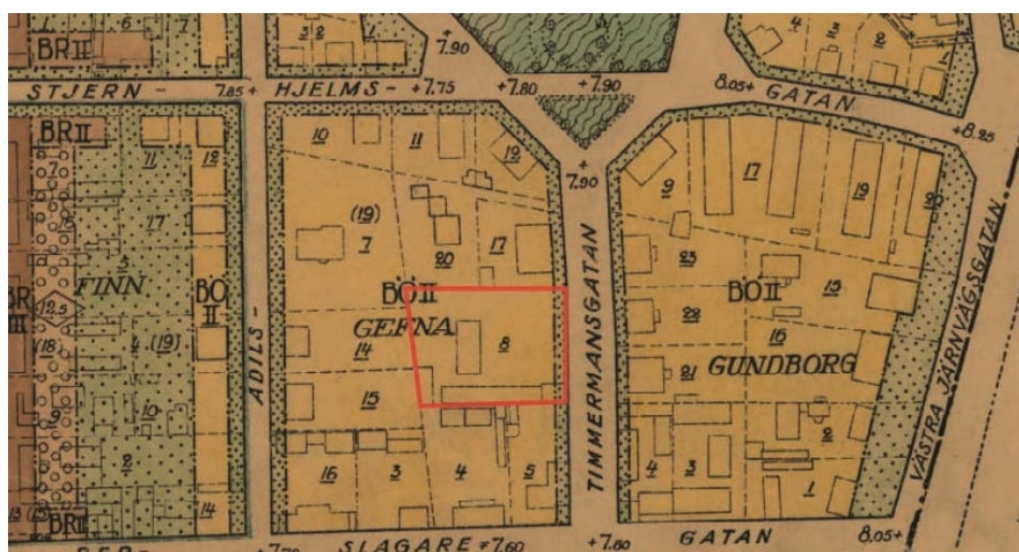
Figur 2 Översiktskarta. Den aktuella fastigheten är markerad med en blå prick.



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

Gällande detaljplan

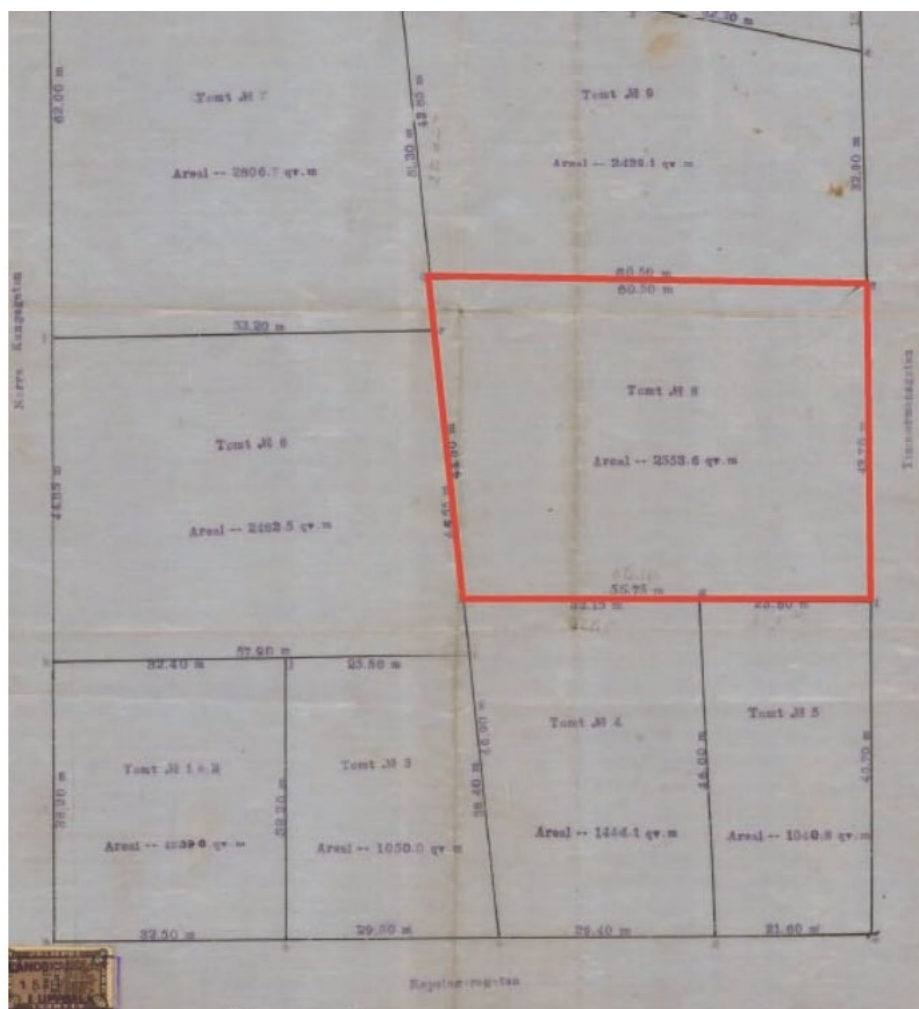
För fastigheten gäller Detaljplan för Yttre Svartbäcken som fick laga kraft 1937 (aktbeteckning 0380–61). Planen reglerar att fastigheten får användas för bostadsändamål, men lokaler för kontors- eller affärsändamål kan också medges. Hus får endast uppföras fristående eller byggas samman två och två 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 tomten får bebyggas.



Figur 4 Utsnitt ur den gällande detaljplanen för Yttre Svartbäcken. Fastigheten Svartbäcken 47:4 är

Tomtindelning

En tomtindelning för del av Gefna, akt beteckning 0380-19/SV47, fastställdes för Svartbäcken 47:4 och omkringliggande fastigheter 1922, se karta nedan. Tomtindelningen gäller från och med införandet av Plan- och bygglagen 2010:900 som detaljplanebestämmelse om fastighetsindelning. I och med denna planändring upphävs tomtindelningen för den aktuella fastigheten.



Figur 5 Utsnitt ur den tomtindelning som i och med denna planändring, upphävs 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 trots det ha en kulturhistorisk betydelse. På

intilliggande fastigheter finns byggnader uppförda på 1920-talet som ritats av Uppsalas tidigare stadsarkitekt Gunnar Leche. En eventuell rivning av befintliga byggnader hanteras i ett separat rivningslov, och inte i denna planändring. Vid en eventuell nybyggnation av småhus på platsen behöver miljöhänsyn och anpassning till områdets kulturmiljövärden iakttas under uppförandet, i enlighet med plan- och bygglagens kapitel 8

Föreslagen fastighetsbildning

I och med att tomtindelningen upphävs blir det möjligt att skapa flera separata fastigheter, antingen utifrån befintlig bebyggelse eller att byggnaderna rivs och ny bebyggelse uppförs enligt den gällande detaljplanen. Respektive fastighet skulle därmed kunna bebyggas enligt gällande plan med till exempel ett fristående bostadshus. En rivning av befintlig bebyggelse hanteras i separat lovärende och inte i denna planändring. Även nybyggnation hanteras i separat lov.

Vid en avstyckning kan de nya fastigheterna angöras från Timmermansgatan, och beroende på hur fastigheten styckas av, kan en skaftväg ordnas. Avfallshämtning kan ordnas gemensamt vid Timmermansgatan.

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 MIFOkartering (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 bygglovskedet

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Planområdet är redan ianspråktaget och ligger inom yttre vattenskyddsområde ur grundvattensynpunkt och inom låg känslighetszon för påverkan på grundvattnet. Buller-, luft- och skyfallsförutsättningarna är bra. Potentiella markföroreningar kan behöva undersökas vid bygglov och anmälas till tillsynsmyndigheten.

En rivning av befintliga byggnader hanteras i separat lovärende, och hanteras inte i denna planändring. För den gällande detaljplanen gäller 39 § byggnadsstadgan, vilket man kan behöva ta hänsyn till vid en avstyckning och även i bygglovsprocessen.

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 har skett under samrådet där länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt yttrande daterat 2025-10-21. Plan- och byggnadsnämnden beslutar att planändringen inte innebär risk för 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 13 AB.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Annika Holma.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström
planchef

Beslutad av planchef på delegation för plan- och byggnadsnämnden:

- samråd 2025-09-19
- antagande 2025-12-11