

Handläggare
Annika Danielson

Datum
2015-03-09
Rev. 2015-03-19

Diarienummer
PBN 2014-922

Planbeskrivning

Ändring genom tillägg till stadsplan för Berthåga, Pl 90 A, avseende Berthåga 20:5

Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2015-07-14



Kartbild som visar planområdet med röd streckad linje.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|--|----------|
| HANDLINGAR..... | 3 |
| Planhandling | 3 |
| Övriga handlingar | 3 |
| Läshänvisningar..... | 3 |
| PLANENS SYFTE | 3 |
| PLANDATA | 4 |
| Geografiskt läge och areal | 4 |
| Markägoförhållanden..... | 4 |
| BEHOVSBEDÖMNING..... | 5 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 5 |
| Översiktsplan | 5 |
| Detaljplan | 5 |
| Tomtindelning | 6 |
| PLANENS INNEHÅLL..... | 6 |
| PLANENS GENOMFÖRANDE..... | 6 |
| Servitut | 7 |
| Genomförandetid..... | 8 |
| Fastighetsrätt..... | 7 |
| Ansvarsfördelning | 7 |
| PLANENS KONSEKVENSER..... | 8 |
| Nollalternativ | 8 |
| Konsekvenser..... | 8 |

HANDLINGAR

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådslista
- Fastighetsförteckning

Läshänvisningar

Planhandlingarna till gällande stadsplan för Berthåga, Pl 90 A (dnr 0380-P87/11), som vann laga kraft 1987, ska läsas tillsammans med detta tillägg.

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär samt att vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Syftet med genomförandedelen av beskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att upphäva den gällande tomtindelningen för att möjliggöra en avstyckning från fastigheten Berthåga 20:5. På de två ny tomterna kan sedan bostadshus byggas enligt gällande plan.

Den gällande tomtindelning medger inte avstyckning. Enligt PBL (2010:900) gäller tomtindelning som detaljplanebestämmelse och kan endast upphävas med en ny eller ändrad detaljplan. Fastigheten Berthåga 20:5 är inte stor nog att bilda två nya fastigheter om 850 kvm, vilket krävs enligt den gällande detaljplanen. Den kommunala lantmäterimyndigheten bedömer preliminärt att en avstyckning från fastigheten ändå är möjlig med en mindre avvikelse, förutsatt att tomtindelningen upphävs. Liknande avstyckningar har tidigare gjorts i området. Detta kommer slutligen att bedömas i ett senare lantmäteriärende.

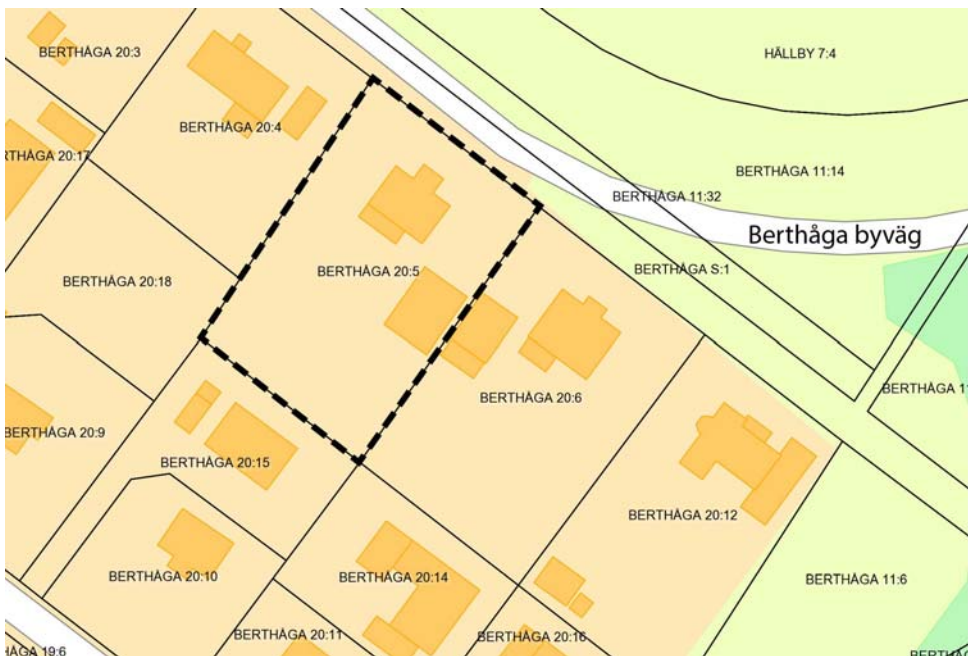
PLANDATA

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger vid Berthåga byväg och omfattar fastigheten Berthåga 20:5 som är 1 698 kvm stor.



Orienteringskarta där planområdet är markerat med röd prick.



Kartbild som visar planområdet med svart streckad linje.

Markägoförhållanden

Fastigheten Berthåga 20:5 är i privat ägo.

BEHOVSBEDÖMNING

Kriterierna för enkelt planförfarande är uppfyllda; planförslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med den gällande översiktsplanen.

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § miljöbalken (MB). En miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 bedöms därmed ej behöva genomföras.

Länsstyrelsen anger i sitt yttrande, daterat 2015-01-19, att man delar kommunens bedömning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt den gällande översiktsplanen ligger Berthåga 20:5 inom stadsväven där förändringar i riktning mot en intensivare markanvändning ska ske. En avstyckning från fastigheten Berthåga 20:5 följer därmed inriktningen som anges i översiktsplanen.

Detaljplan

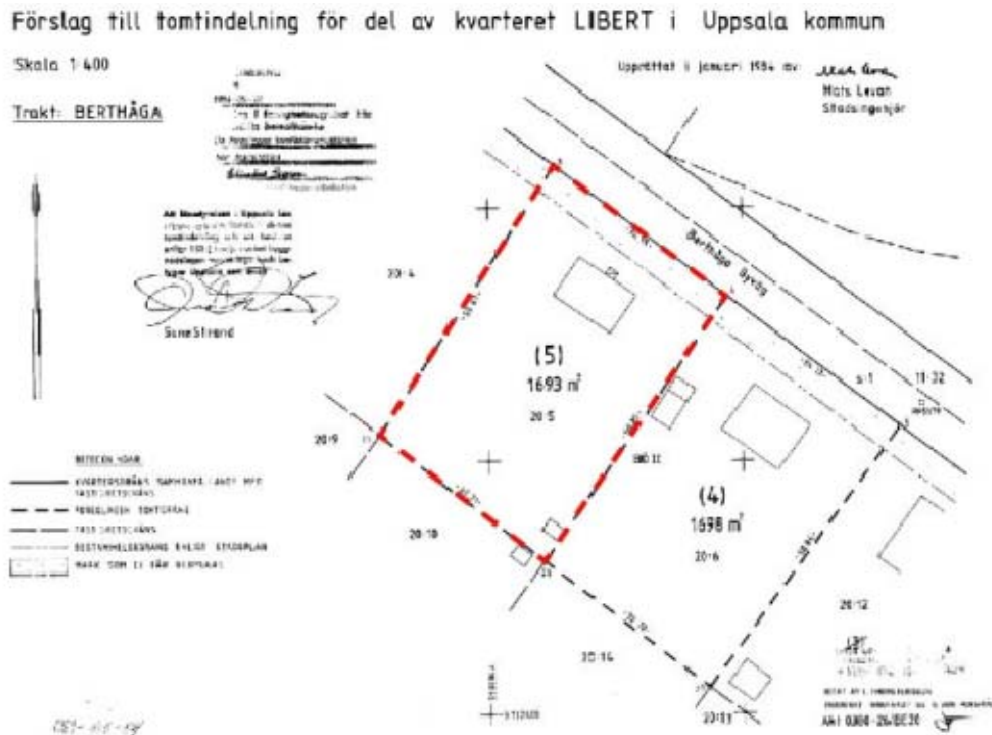
För planområdet gäller stadsplan för Berthåga, Pl 90 A (dnr 0380-P87/11), som vann laga kraft 1987. Planen anger att det aktuella planområdet ska användas för bostäder i form av fristående hus i högst två våningar. Huvudbyggnaden får ej uppföras högre än 6,0 m och uthus eller annan gårdsbyggnad får inte byggas högre än 3,0 m. För den aktuella fastigheten gäller att minsta tomtstorlek ska vara 850 kvm.



Utdrag ur sammanställning med gällande detaljplaner. Planområdet är markerat med svart streckad linje.

Tomtindelning

En tomtindelning (dnr 0380-26BE 20) för del av kvarteret Libert vann laga kraft 1984. Den medger inte avstyckning från fastigheten Berthåga 20:5.



Utdrag ur gällande tomtindelning från 1984. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

PLANENS INNEHÅLL

Gällande stadsplan för Berthåga, Pl 90 A, ändras genom detta tillägg. Ändringen innebär uteslutande att tomtindelningen (dnr 0380-26BE 20), som vann laga kraft 1984-05-09, upphävs inom planområdet, d.v.s. för fastigheten Berthåga 20:5. Inga andra planbestämmelser ändras, tillkommer eller tas bort.

Observera att detta tillägg ska läsas tillsammans med gällande stadsplan för Berthåga, Pl 90 A (dnr 0380-P87/11).

PLANENS GENOMFÖRANDE

Avfallshantering för den nya inre fastigheten kommer att ske från Berthåga byväg. Hämtstället ska ordnas så att det uppfyller kraven på god arbetsmiljö i enlighet med Arbetsmiljöverkets riktlinjer. Dragvägen för sopkärl ska vara maximalt 10 meter lång, hårdgjord, fri från hinder och nivåskillnader.

En skaftväg från Berthåga byväg kommer att leda in till den nya inre fastigheten. Det är viktigt att god sikt uppnås vid utfart från den inre fastigheten ut på Berthåga byväg.

I läget för den nya inre fastighetens anslutning till Berthåga byväg finns en belysningsstolpe tillhörande Uppsala kommun. Denna kan behöva flyttas vid anläggningen av skaftvägen. Flytten av belysningsstolpen bekostas av den framtida byggherren.

Berthåga 20:5 ingår i verksamhetsområdet för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. Den nya fastigheten kommer därför att kopplas på det allmänna VA-nätet. En anslutningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa. Den nya fastigheten kommer att tilldelas förbindelsepunkt för vatten och avlopp i fastighetsgräns mot Berthåga byväg.

Servitut

Inom Berthåga 20:5 finns ett servitut för en fjärrvärmeledning som korsar fastigheten. Denna ledning är möjlig att flytta, vilket med fördel görs i samband med schaktning för den nya bebyggelsen. Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden, okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger den framtida byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.



*Karta som visar den befintliga fjärrvärmeledningen som korsar planområdet.
Ledningskoll genomförd i augusti 2014.*

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsrätt

En avstyckning från Berthåga 20:5 kan ske när planändringen vunnit laga kraft. De fastighetsrättsliga åtgärderna hanteras av den kommunala lantmäterimyndigheten.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till det studerade planförslaget. Ett nollalternativ innebär ett beskrivet scenario av vad som händer då planförslaget inte genomförs. Planförslagets konsekvenser ska ställas mot ett nollalternativ för att tydliggöra graden av konsekvenserna.

Konsekvenser

Fastigheten Berthåga 20:5 är belägen i ett område till största del bestående av äldre villor från 1920- till 40-talet med stora och öppna trädgårdar. Under 1920-talet avstyckades tomtmark nära Berthåga by till egnehemsbebyggelse, denna utveckling fortsatte under 1930- och 40-talen. Bebyggelsen har därefter successivt förtätats.

Ett upphävande av den gällande tomtindelningen möjliggör en avstyckning från fastigheten Berthåga 20:5 med syftet att kunna bebygga den nya fastigheten med ett bostadshus. Utvecklingen kan därmed innebära en förtätning av området, vilket kan ha en påverkan på närliggande fastigheter och på Berthågas bebyggelsekaraktär. Vid byggnation av den nya fastigheten gäller planbestämmelserna i den gällande stadsplanen för Berthåga, Pl 90 A, där krav bl.a. ställs på minsta tomtstorlek och högsta tillåtna byggnadshöjd för bebyggelsen. De två nya fastigheterna kommer att bli knappt 850 kvm vardera, vilken är den minsta tillåtna tomtstorlek som anges i den gällande stadsplanen. I och med att de två nya fastigheternas tomtstorlekar endast kommer att frångå bestämmelsen om minsta tillåtna tomtstorlek med en mindre avvikelse samt att förtätningen sker centralt i kvarteret, bedöms planen inte påverka Berthågas stadsbild och karaktär nämnvärt.

Ett nytt bostadshus på den nya inre fastigheten kan påverka ljusinsläppet samt medföra ljudstörningar på de närmsta grannfastigheterna. I och med att en ny huvudbyggnad inte får uppföras högre än 6 m och heller inte bör byggas närmre än 4 m från fastighetsgräns, bedöms påverkan på omkringliggande fastigheter vara liten.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Uppsala i januari 2015, reviderad i mars 2015.

Ulla-Britt Wickström
planeringschef

Annika Danielson
planarkitekt

Beslutad enligt delegation av plan- och byggnadsnämnden för:

| | |
|---------------------------------------|------------|
| Planuppdrag: | 2014-11-18 |
| Antagen av plan- och byggnadsnämnden: | 2015-03-26 |
| Laga kraft: | 2015-07-14 |