

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.....	6
Bebyggelse och markförhållanden.....	6
Föreslagen fastighetsbildning	7
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	7
Fastighetsrättsliga frågor	8
Ekonomiska frågor	9
Planavtal	9
Organisatoriska frågor.....	9
Genomförandetid	9
Prövning enligt annan lagstiftning.....	9
Utredningar inför bygglovsprövning	9
Planändringens konsekvenser.....	9
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kapitel	9
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6 §	9
Medverkande	11

Inledning

Sammanfattning

Ändringen av stadsplanen syftar till att upphäva den tomtindelning som gäller för fastigheten Årsta 11:106. Fastigheten ligger i bostadsområdet Årsta, cirka tre kilometer öster 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.

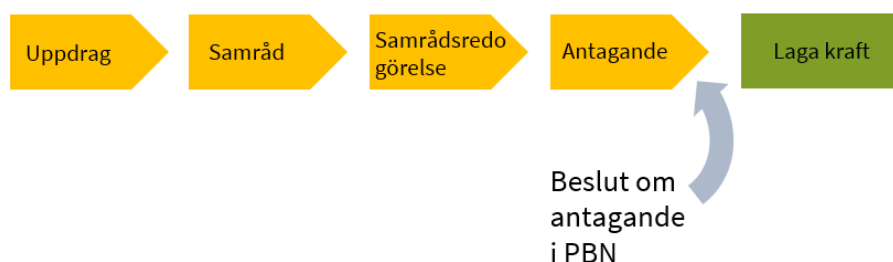
Tillägget till planbeskrivning gäller som ett komplement till den ursprungliga planens handlingar. Den ursprungliga detaljplanen/stadsplanen fortsätter att i övrigt reglera områdets markanvändning även efter ett upphävande av tomtindelningen.

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 2023-12-19 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 Årsta m.m.* (aktbeteckning 0380-321) 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/arsta-11106. 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 Årsta 11:106.

Huvuddrag

Årsta 11:106 ägs av flera privatpersoner som genom att upphäva den tomtindelning som gäller önskar möjliggöra en förändrad fastighetsindelning.

Förutsättningar och förändringar

Planområdet

Det föreslagna planområdet består av fastigheten Årsta 11:106 som är drygt 2 200 kvadratmeter stort. Fastigheten ligger i bostadsområdet Årsta, som till största delen består av friliggande villor.

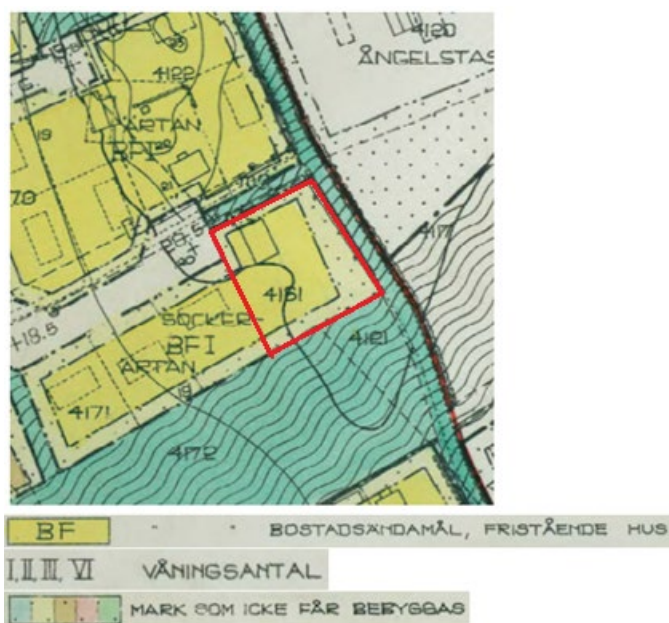


Figur 3 Till vänster syns en översiktskarta som visar på den aktuella fastigheten i närområdet (röd punkt). Till höger syns fastighetens läge inom kvarteret (inom den rödstreckade linjen).

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan

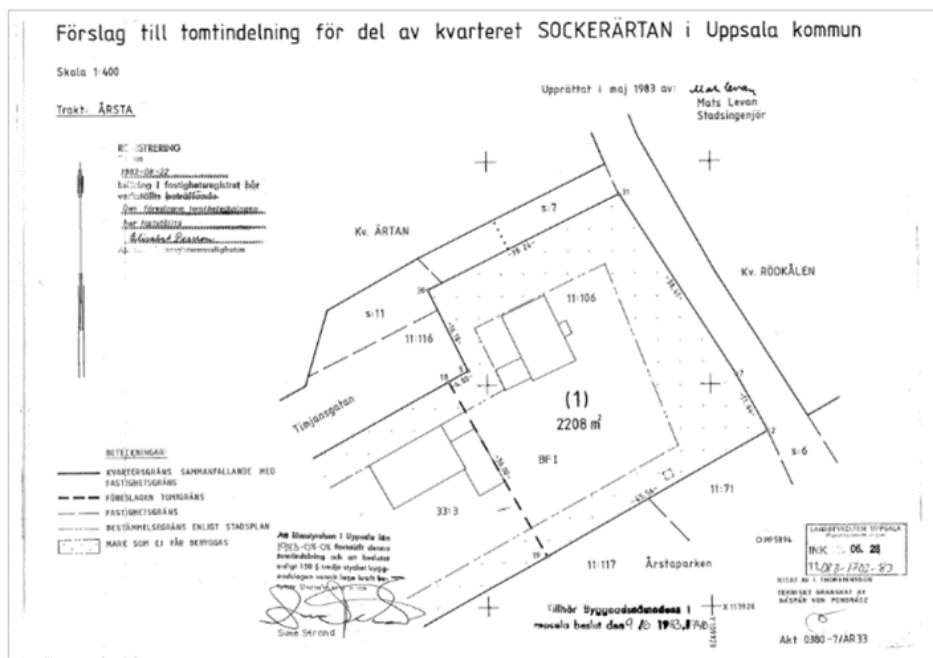
Fastigheten regleras av Stadsplan för Årsta m.m. (aktbeteckning 0380-321). Stadsplanen är från 1968, och enligt den får fastighetens mark användas för bostadsändamål. Det finns ingen betstämmd byggrätt och byggnadshöjden är begränsad till 3,5 meter. Den del av fastigheten som angränsar mot gatan, liksom mot parkmark får inte bebyggas.



Figur 4 Utsnitt ur gällande stadsplan från 1968. Den aktuella fastigheten är markerad med rött.

Tomtindelning

Fastighetsindelningen regleras av tomtindelning för del av kvarteret Sockerärtan, aktbeteckning 0380-7/ÅR33, fastställd 1983. Tomtindelningen gäller från och med införandet av Plan- och bygglagen 2010:900 som detaljplanebestämmelse om fastighetsindelning.



Figur 5 Gällande tomtindelning för fastigheten Årsta 11:106.

Översiktsplan

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

Allmän områdesbeskrivning

Årsta är ett stadsdel som ligger öster om Uppsala innerstad, beläget i nordost, mellan Gränbystaden och Fyrislund. Kvarteret består av frilliggande enfamiljhus.

Bebyggelse och markförhållanden

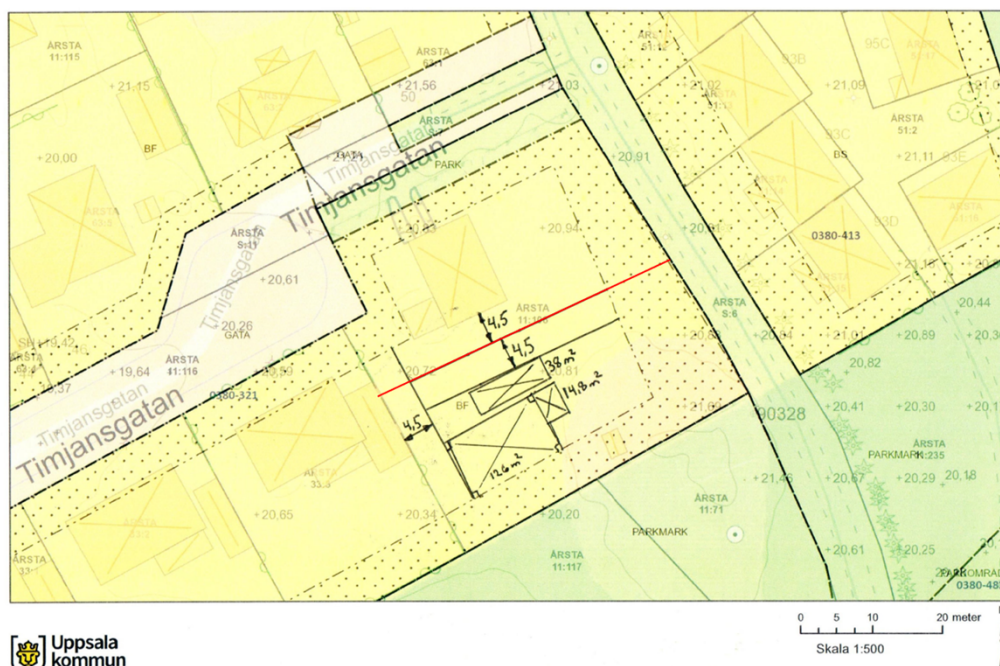
I den nordvästra delen av fastigheten finns en villa som är cirka 123 kvadratmeter stort och en garagebyggnad som är cirka 21 kvadratmeter stort. I den södra delen av fastigheten finns även en mindre komplementbyggnad, men denna kan räknas som en friggebod, varför dess byggnadsarea inte räknas med i en bedömning om total byggnadsarea.



Figur 6 Byggnader inom fastigheten. Till vänster i bilden så syns huvudbyggnaden och i den högra så skymtas garagebyggnaden.

Föreslagen fastighetsbildning

Fastighetsägarnas avsikt är en ny fastighetsindelning med två tomter i ungefär samma storlek. En tomt kommer att utgöras av delen mot garan och en av delen mot parkområdet. Intentionen från fastighetsägarnas är att bilda servitut för att möjliggöra angöring till tomten och uppställning av avfallskärl.



Figur 7 Den röda markeringen visar på möjlig ny fastighetsindelning efter avstyckning.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

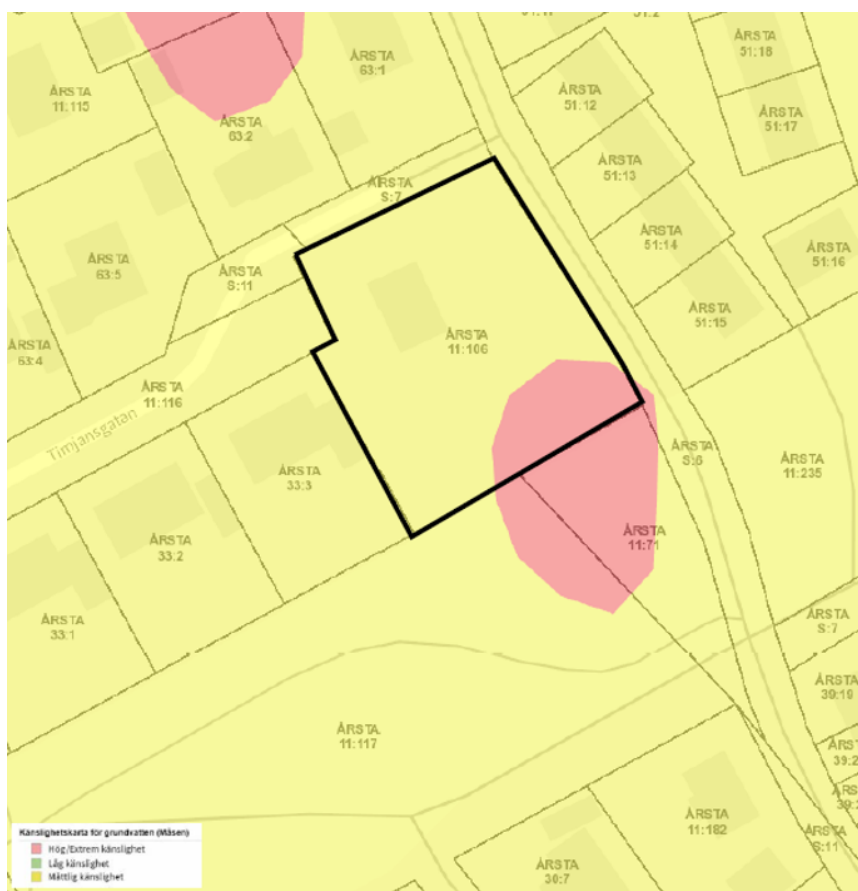
Vattenskyddsområde

Planområdet ligger utanför vattenskyddsområdet för Uppsala- och vattholmaåsarna.

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 Sävjaån-Samnan.

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 måttlig samt hög 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.



Figur 8 Utdrag ur känslighetskarta för grundvatten som visar hur den berörda fastigheten ligger inom zonerna för både måttlig och hög känslighet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägaren ansvarar för kostnaden för fastighetsförrättning och bildandet av servitut. Vid avtyckning av fastigheten kan behov av servitut för exempelvis infart och uppställning av avfallskärl uppstå, 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

Fastighetsägarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. 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. Detta bedöms ge en mycket begränsad påverkan på miljön.

Den aktuella fastigheten ligger inte inom ett vattenskyddsområde, men delvis inom ett område med hög känslighet med avseende på risk för påverkan på grundvattnet. Under förutsättning att vattenskyddsföreskrifterna följs vid markarbeten bedöms ett nytt 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 fastighetsägarna.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Linus Wickman.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Pernilla Hessling
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd

2024-03-15