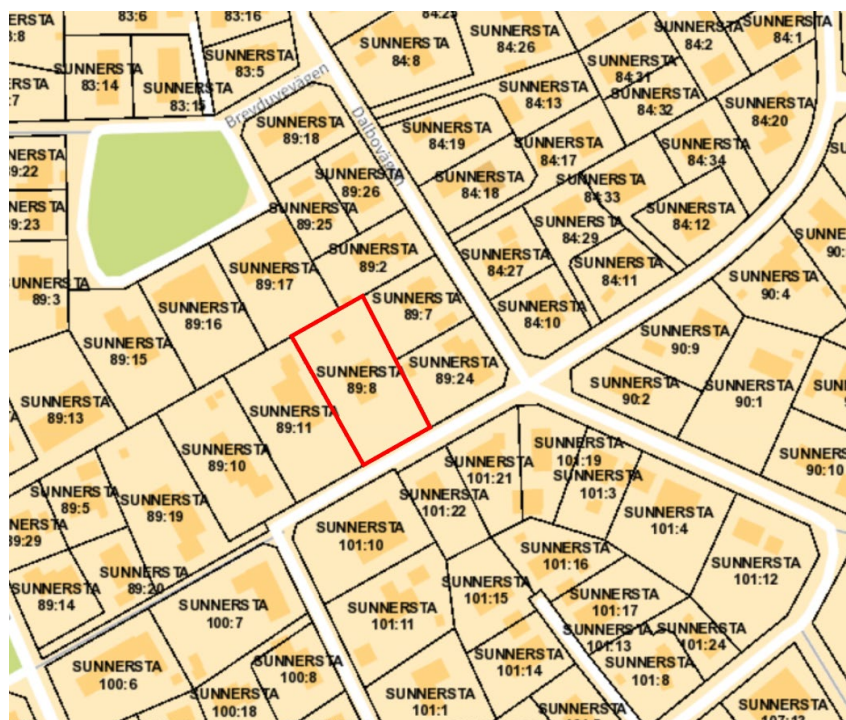


Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2025-002970Handläggare:
Sara Jergander

Ändring av Stadsplan för Sydvästra Sunnersta genom tillägg till planbeskrivningen

Förenklat förfarande



Figur 1. Kartutklipp över fastigheten Sunnersta 89:8

Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDSHANDLING

Innehåll

Inledning.....	3
Sammanfattning.....	3
Varför ändring av detaljplan valts.....	3
Planprocessen.....	3
Handlingar	4
Samrådshandlingar	4
Planändringens innehåll	4
Syfte och huvuddrag	4
Förutsättningar och förändringar	4
Genomförandefrågor.....	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Ekonomiska frågor	9
Organisatoriska frågor.....	9
Planens konsekvenser	11
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	11
Medverkande.....	12

Inledning

Sammanfattning

Ändring av detaljplanen för Stadsplan för Sydvästra Sunnersta, akt 0380-354, syftar till att upphäva tomtindelningen för fastigheten Sunnersta 89:8. Den gällande detaljplanen påverkas inte av upphävande av tomtindelningen.

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

Varför ändring av detaljplan valts

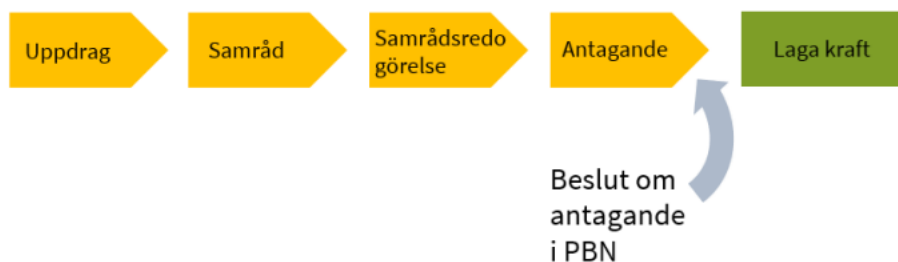
Fram till införandet av plan- och bygglagen år 1987, reglerades fastighetsindelningsbestämmelser inte i dåtidens stadsplaner, utan i ett separat planverktyg som kallades tomtindelning. Som namnet antyder reglerar tomtindelningar hur ett område ska delas in i ”tomter”, eller egentligen fastigheter. Sedan 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 det inte att utläsa av de gällande planhandlingarna. Ett borttagande av sådana bestämmelser medför därför inte 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 2025-11-28 av planchef på delegation i enlighet med plan- och byggnadsnämndens delegationspunkt 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.



Handlingar

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 Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats <https://www.uppsala.se/sunnersta-898>. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Planändringens innehåll

Syfte och huvuddrag

Planändringens syfte är att upphäva den tomtindelning som gäller för fastigheten Sunnersta 89:8. Den gällande detaljplanen påverkas inte av ett upphävande av tomtindelningen.

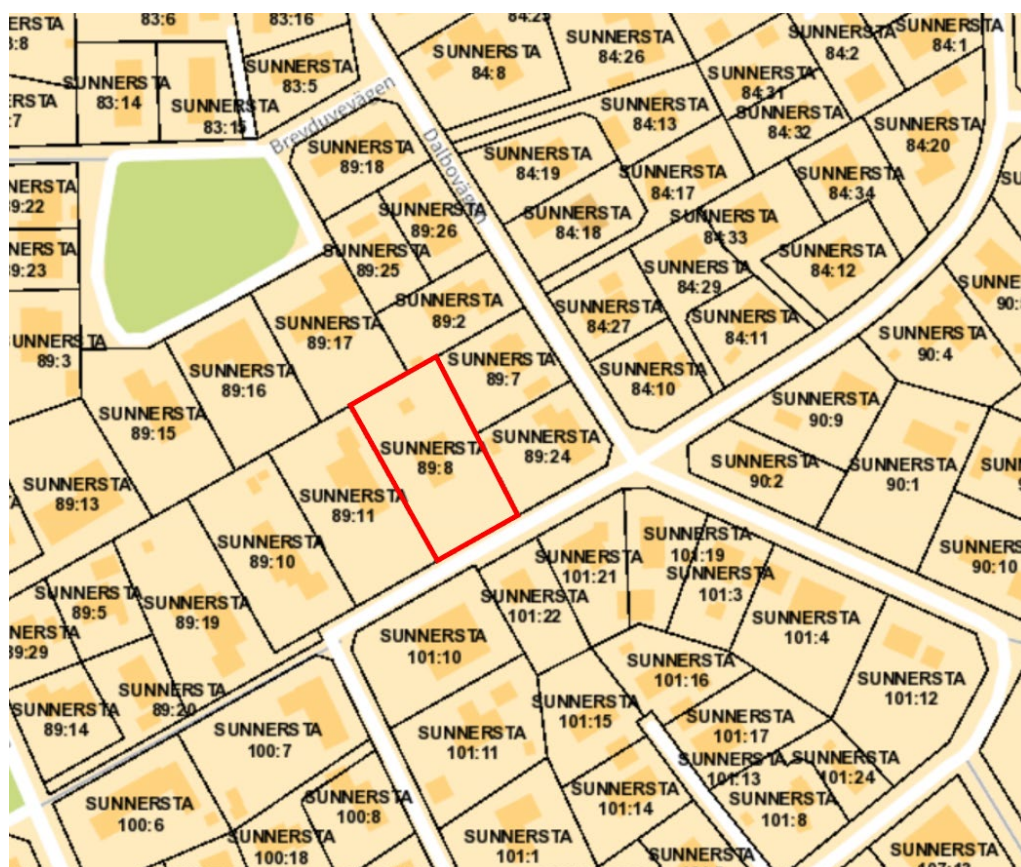
Förutsättningar och förändringar

Planområdet

Fastigheten Sunnersta 89:8 ligger i stadsdelen Sunnersta och är totalt cirka 1 775 kvadratmeter stor. Fastigheten inkluderar idag en fristående villa på två våningar. Det är möjligt att skapa flera separata fastigheter enligt den gällande detaljplanen, om den befintliga byggnaden rivs. Det förutsätter dock att tomtindelningen upphävs.



Figur 2. Kartutklipp som visar den aktuella fastigheten markerad med en blå prick.



Figur 3. Kartutklipp över fastighetens läge inom kvarteret och dess närmaste omgivning. Fastigheten är markerad med en röd linje.



Figur 4. Ortofoto som visar fastigheten Sunnersta 89:8 markerad med en röd linje.

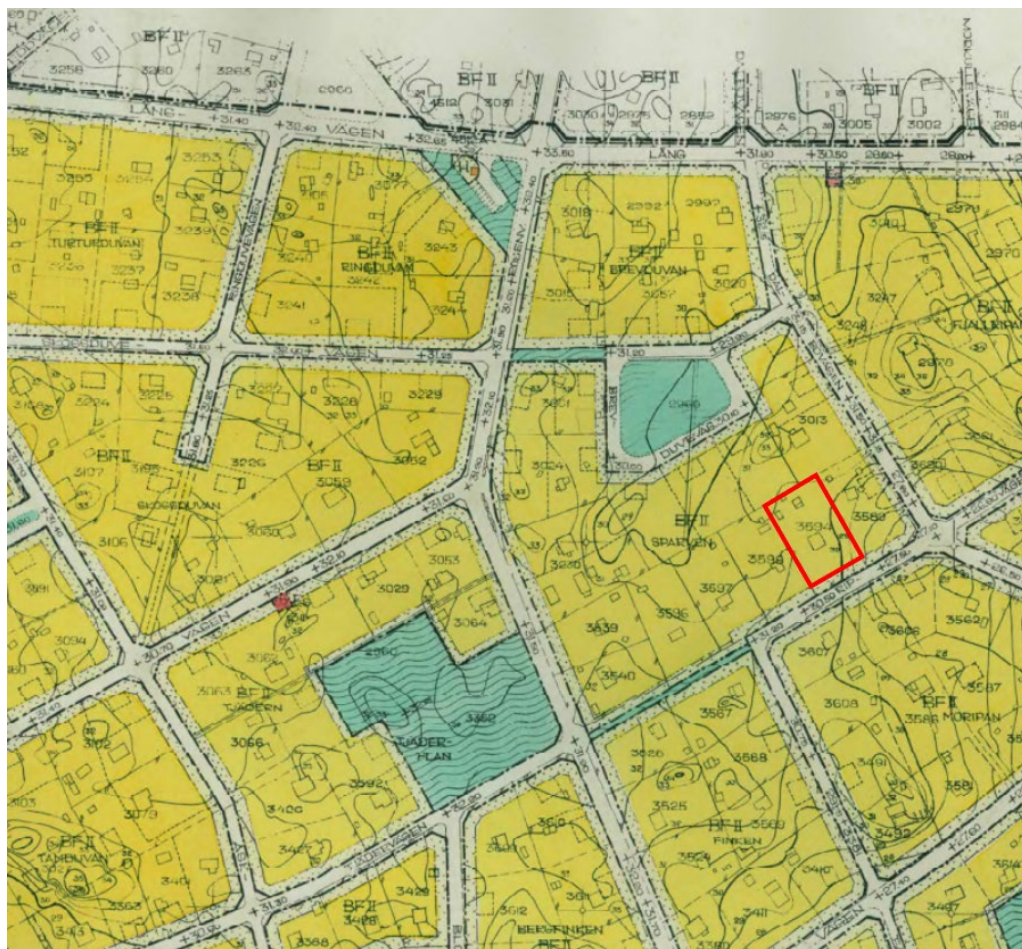
Översiktsplan

Enligt översiktsplanen för Uppsala kommun, fastställd 2016, ligger fastigheten Sunnersta 89:8 inom ett område utpekad som stadsbygd. Sådana områden ska enligt översiktsplanen bland annat utvecklas med en tyngdpunkt på bostäder.

Detaljplan

Gällande detaljplan

Fastigheten Sunnersta 89:8 ingår i Stadsplan för Sydvästra Sunnersta, akt 0380-354, som fick laga kraft 1968. För fastigheten reglerar detaljplanen att marken ska användas för bostadsändamål i form av fristående hus i två våningar, vilket motsvarar en byggnadshöjd på 7,2 meter. Detaljplanen inkluderar även en skrivning kring tomtstorlek. Dock finns en skrivning tillagd efter rubriken "Undantagen från fastställelse" vilket innebär att reglering kring tomtstorlek inte gäller för fastigheten.



Figur 5. Utklipp från den gällande Stadsplanen för Sydvästra Sunnersta. Fastigheten Sunnersta 89:8 är markerad med en röd linje.

Tomtindelning

Fastigheten Sunnersta 89:8 ingår i tomtindelningen för kvarteret Sparven (0380-14/SU89), upprättad 1971.

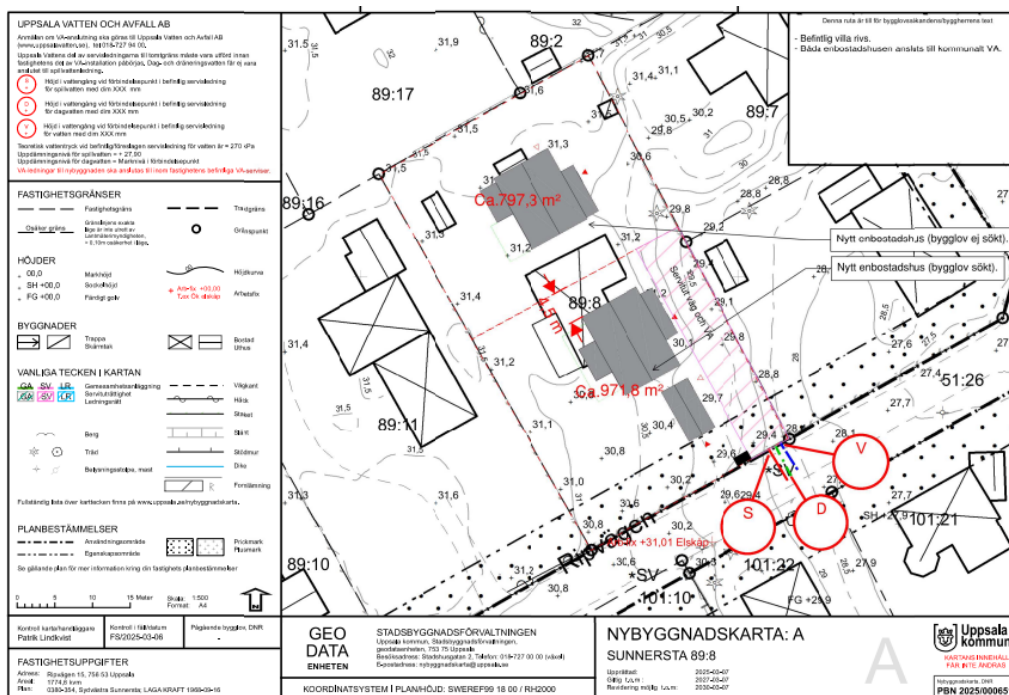


Figur 6. Utklipp ur tomtindelningen som gäller för fastigheten Sunnersta 89:8.

Föreslagen fastighetsbildning

Fastighetsägaren vill stycka av fastigheten i två delar, riva den byggnaden som står på fastigheten idag och bygga två nya småhus på respektive tomt. De två nya fastigheterna planeras bli cirka 797 respektive 972 kvadratmeter stora (se figur 8). Detta regleras dock först i en lantmäteriförrättning.

I den gällande detaljplanen finns en skrivning efter §5. Tomts storlek: "Undantagen från fastställelse". Om denna skrivning inte funnits hade fastigheterna inte fått bli mindre än 900 kvadratmeter. Dock eftersom denna skrivning tillagts i detaljplanen kan fastigheter bli mindre än 900 kvadratmeter och fastighetsägarens föreslagna fastighetsbildning skulle fungera enligt detaljplanen.



Figur 7. Karta som visar möjlig ny fastighetsindelning efter avstyckning.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

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

Markägoförhållanden

Sunnersta 89:8 ägs av en privat fastighetsägare.

Ekonomiska frågor

Planavtal

Planändringen bekostas av fastighetsägaren genom planavtal. Planavgift tas inte ut i samband med bygglov.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planändringen förväntas antas första kvartalet 2026 och få laga kraft tre veckor därpå.

Genomförandetid

Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar och planändringen får ingen ny genomförandetid kopplad till sig.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 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 kapitel 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen.

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.

Fastigheten ligger inom en zon med hög känslighet för påverkan på grundvattnet. Efter avstyckning, när nya bostäder ska byggas, ska försiktighet vidtag och föreskrifter följas.

Men 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.

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med planändringens antagande.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Sara Jergander.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström
Planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Planuppdrag

2025-11-28