

Handläggare  
Lisa Björk  
018-727 44 71

Diarienummer  
PBN 2021-001288

## Upphävande av tomtindelning för Sunnersta 69:9 Ändring av stadsplan för kv. Gulten och del av Vråkparken m.m. Förenklat förfarande



**ANTAGANDEHANDLING**

## TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNINGEN

### INLEDNING

#### Sammanfattning

Detta är en planändring i form av ett tillägg till Stadsplanen för kv. *Gulfinken och del av Vråkparken m.m.* (aktnummer 0380-409, laga kraft 1974-01-21). Ändringen innebär uteslutande att fastighetsindelingsbestämmelserna (tomtindelningen för del av kvarteret Nötskrikan, 0380-19/SU69 B) upphävs inom planområdet. Inga andra planbestämmelser ändras, tillkommer eller tas bort.

Planändringen genomförs i syfte att undanröja nuvarande hinder för att stycka av fastigheten Sunnersta 69:9 till två fastigheter. Fastighetsägarna önskar möjliggöra en avstyckning och i förlängningen en förtätning, där fastigheten Sunnersta 69:9 kan bebyggas med ytterligare ett bostadshus.

Åtgärden är förenlig med kommunens översiktsplan och gällande detaljplan (frånsett fastighetsindelingsbestämmelserna).

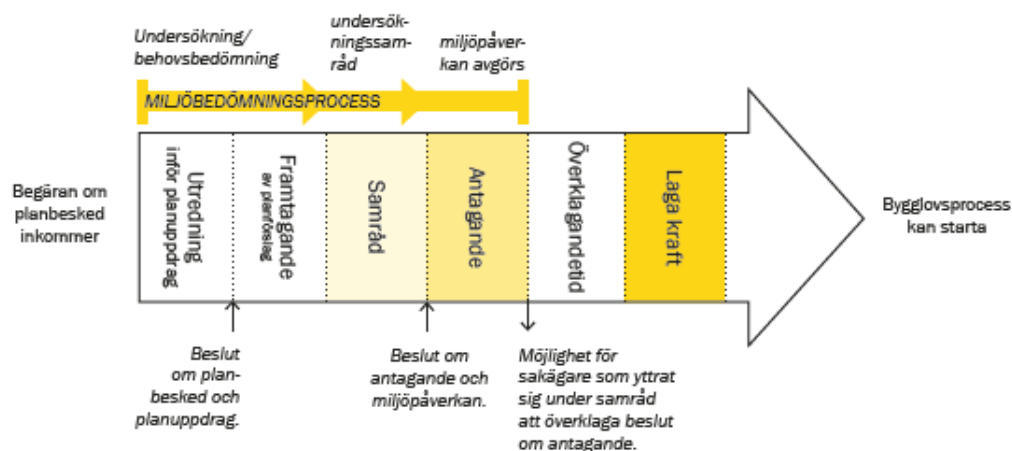
Planändringen var på samråd mellan 2021-07-02 och 2021-07-23. Tre samrådsyttrande inkom. Samtliga yttranden var utan erinran mot själva planförslaget, men ett yttrande påpekade en felaktighet av redaktionell karaktär i planbeskrivningen. Felaktigheten är nu åtgärdad.

#### Läsanvisningar

Detta tillägg till planbeskrivningen ska läsas tillsammans med de ursprungliga, och fortsatt gällande planhandlingarna för *Stadsplan för kv. Gulfinken och del av Vråkparken m.m.* (aktnummer 0380-409, laga kraft 1974-01-21).

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planändringen innebär.

Upphävande av tomtindelningen handläggs med förenklat planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Processen för förenklat förfarande består av samråd, samrådsredogörelse, antagande och laga kraft.



Bilden ger en schematisk bild över processen för förenklat planförfarande.

## Antagandehandlingar

### Planhandling:

- Tillägg till planbeskrivningen
- Samrådsredogörelse

Den läser  
du nu!

### Övriga handlingar:

- Plankarta för underliggande detaljplan *Stadsplan för kv. Gulfinken och del av Vråkparken m.m.* (aktnummer 0380-409)
- Planbeskrivning för underliggande detaljplan *Stadsplan för kv. Gulfinken och del av Vråkparken m.m.* (aktnummer 0380-409)
- Fastighetsförteckning för fastigheter som berörs av planändringen\*

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

## PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

### Syfte

Planändringen genomförs i syfte att undanröja nuvarande hinder för att stycka av fastigheten Sunnersta 69:9 till två fastigheter. Fastighetsägarna önskar möjliggöra en avstyckning och i förlängningen en förtätning, där fastigheten Sunnersta 69:9 kan bebyggas med ytterligare ett bostadshus.

### Bakgrund

Fastighetsägarna till Sunnersta 69:9 har begärt en planändring för att upphäva gällande tomtindelning.

Beslut om planbesked och planuppdrag fattades 2021-03-31 på delegation av en enhetschef för detaljplan i enlighet med plan- och byggnadsnämndens delegationsordning punkt 7.5 nummer 1–2.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Enligt kommunens översiktsplan 2016 ligger det aktuella planområdet inom stadsbygd. Översiktsplanen anger att stadsbygden ska utvecklas med en tyngdpunkt på fler bostäder och inslag av lokaler och verksamheter. Här ska det finnas plats för bostadsnära funktioner och rekreatiomsområden som skapar närhet och livskvalitet.

### Detaljplaner

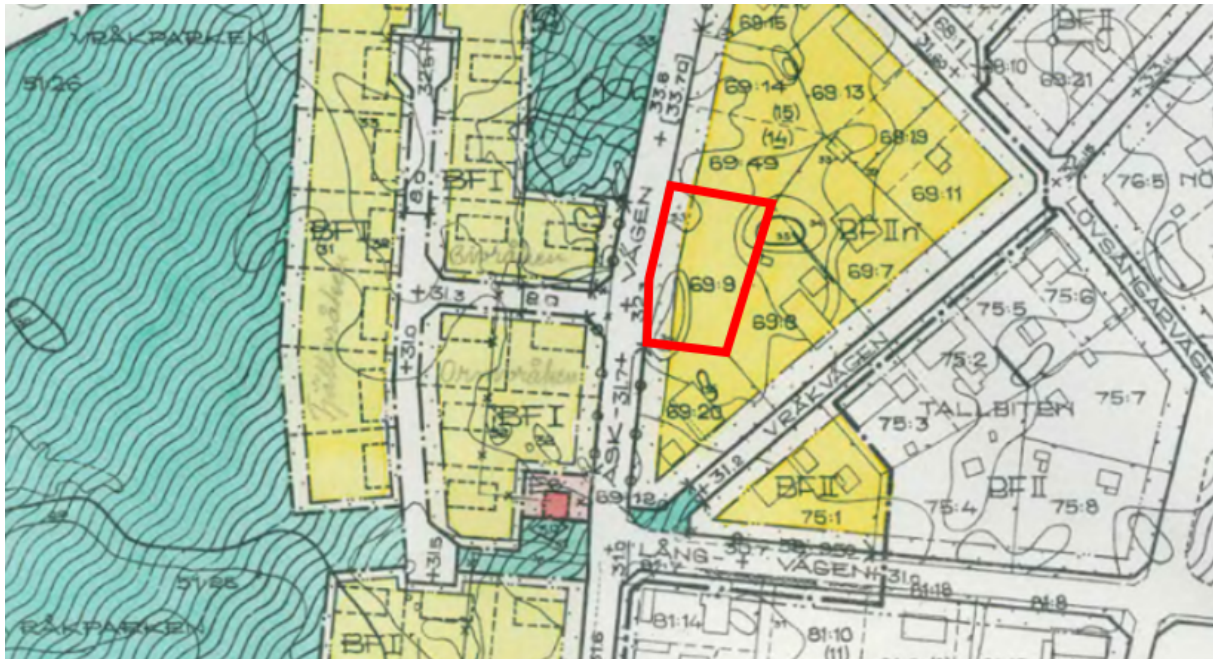
För planområdet gäller *Stadsplan för kv. Gulfinken och del av Vråkparken m.m.* (aktnummer 0380-409). Planen vann laga kraft 1974-01-21. Planens genomförandetid har löpt ut.

Planen medger markanvändningen bostadsändamål – friliggande hus, i högst två våningar och förbud mot vindsinredning. Inom varje tomt får högst en huvudbyggnad och ett fristående uthus, eller annan gårdsbyggnad, uppföras. Huvudbyggnaden får endast inrymma en bostadslägenhet, och gårdshuset får inte inrymma någon bostad. Huvudbyggnaden får ha högst 6 meters byggnadshöjd, och uthus får ha en byggnadshöjd på högst 3 meter. Stadsplanen reglerar inte fastigheternas storlek. Högst en femtedel av tomtens areal får bebyggas.

Längs planområdets östra gräns, längs Askvägen, löper ett prickmarksfält som sträcker sig 8 meter in från fastighetsgräns. Inom detta område får marken inte bebyggas.

Eftersom planen inte reglerar minsta avstånd mellan byggnad och gräns mot angränsande fastighet ska byggnadsstadgans (SFS 1959:612) 39§ tillämpas. Detta innebär att byggnad, som inte sammanbyggs, eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, inte får placeras på mindre avstånd från gränsen mot granntomt än 4,5 meter. Dessutom anger byggnadsstadgan 39§ att avståndet mellan byggnader på samma tomt inte får vara mindre än någon av byggnadernas största tillåtna höjd.

Det råder inte något utfartsförbud från den aktuella fastigheten – Sunnersta 69:9.



Utdrag ur gällande plankarta för Stadsplan för kv. Gulfincken och del av Vråkparken m.m. Det aktuella planområdet är markerat med röd linje.



### Tomtindelning

Sunnersta 69:9 omfattas av tomtindelning för del av kvarteret Nötskrikan. Tomtindelningen gäller sedan 1970-03-06 och bestämmer fastighetens gällande gränser. Tomtindelningen anger att den aktuella fastigheten (Sunnersta 69:9) ska vara 1494,7 kvadratmeter.

Utdrag ur gällande tomtindelning för planområdet. Planområdet är markerat med röd linje.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Läge och omfattning

Planområdet omfattar hela fastigheten Sunnersta 69:9 som ligger i västra Sunnersta längs med Askvägen. Enligt fastighetsregistret är fastigheten 1494,7 kvadratmeter.

### Riksintressen och övriga intressen/förordnanden

Planområdet ingår i ett stort påverkansområde, ett MSA-område (minimum safety altitude) kopplat till Försvarmaktens riksintresse Uppsala övningsflygplats vid Ärna. Försvarmaktens anspråk, som innebär maximalt 45 meters byggnadshöjd inom samlad bebyggelse, berör inte efterfrågad planändring. Planområdet ligger precis i utkanten av ett större vattenskyddsområde, yttre zon.

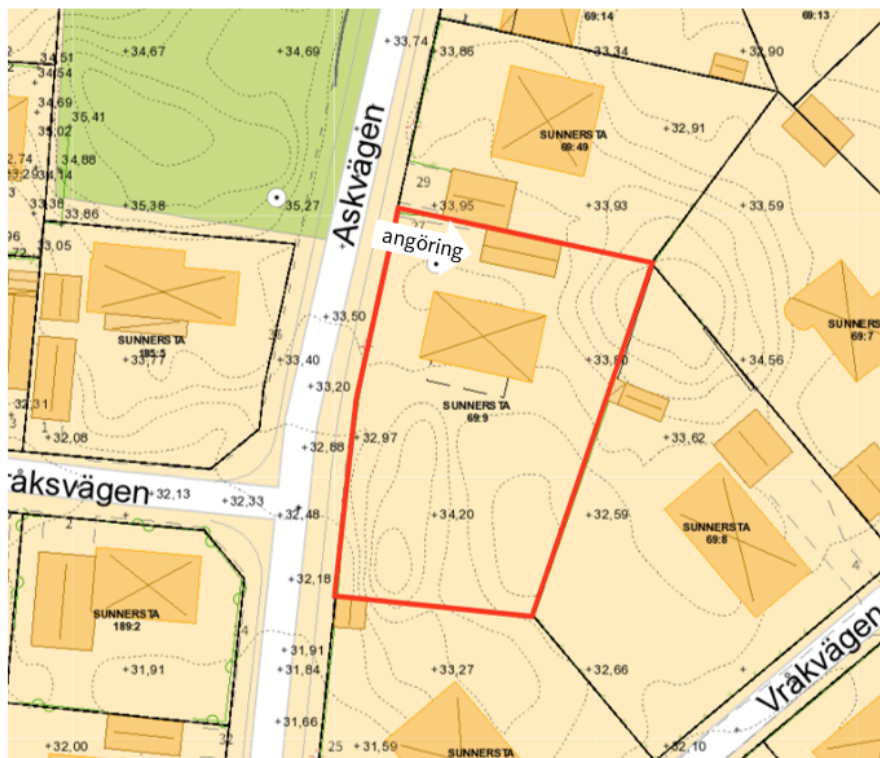
Planområdet ingår inte i det område som har karterats inom *Riskanalys av Uppsala och Vattholma-åsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (så kallad Måsen Etapp 2). Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller några kända markföroreningar.

### Mark och bebyggelse

Fastighetens norra delar upptas av bebyggelse och en anlagd trädgård. Den södra delen av fastigheten är kuperad och utgörs av blockig terräng. Ny bebyggelse i söder kommer troligen att kräva sprängning. Angöring till fastigheten sker idag i norr.

Fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus från 1975 i 1,5–2 våningar och ett fristående uthus som ligger i fastighetsgräns mot Sunnersta 69:49 i norr. Sammantaget uppgår bebyggelsen till knappt 180 kvadratmeter (mätt från primärkartan), eller till 176,4 kvadratmeter i enlighet med fastighetsägarens uppgifter.

Tomten (i sin nuvarande storlek) får i enlighet med gällande stadsplan bebyggas med cirka 300 kvadratmeter byggnadsyta totalt. Byggrätten är således inte fullt utnyttjad.



*Utdrag ur primärkartan som visar på befintlig bebyggelse och markhöjder, med ett höjdvaststånd om 0,5 meter mellan kurvorna. Planområdet är markerat med röd linje.*

## Allmän områdesbeskrivning

Bebyggelsen i denna del av Sunnersta, inom kvarteret Nötskrikan och dess omgivning, består uteslutande av bostadsbebyggelse och i huvudsak av friliggande småhus. Tomtstorlekarna varierar, där de största är runt 1 500 kvadratmeter, en del ligger runt 700 kvadratmeter (exempelvis de på andra sidan Askvägen inom kvarteren Ormvråken, Bivråken och Fjällvråken) och i norra delen av kvarteret Nötskrikan finns mindre tomter som är drygt 400 kvadratmeter.

Områdets väginfrastruktur har kommunalt huvudmannaskap.



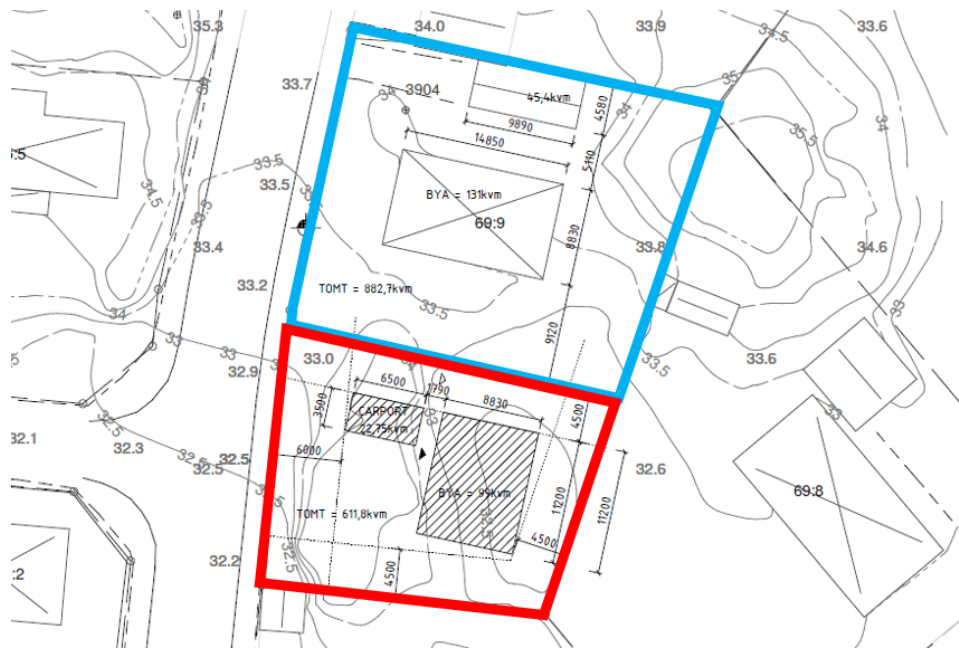
Ortofoto över planområdet som visar omgivande fastighetsindelning. Fastigheten Sunnersta 69:9 är markerad med röd linje.

## Föreslagen fastighetsbildning

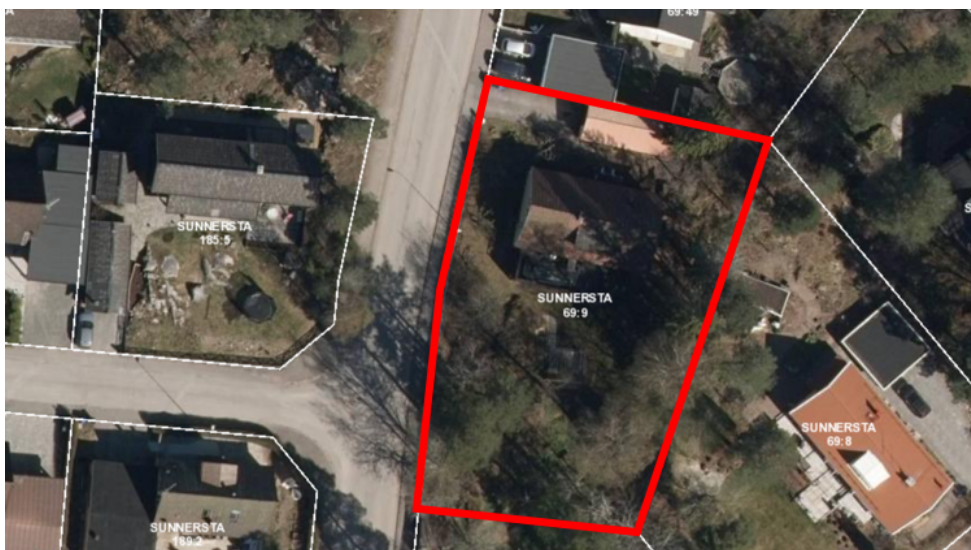
Fastighetsägarna önskar kunna genomföra en fastighetsförrättning där Sunnersta 69:9 avstyckas till två fastigheter – dels en nordlig tomt på cirka 882,7 kvadratmeter, dels en sydlig tomt på cirka 611,8 kvadratmeter.

Förslaget innebär att den befintliga bebyggelsen på den föreslagna norra tomten precis klarar detaljplanens krav om att högst en femtedel av tomten får bebyggas. Enligt detaljplanen (39§a byggnadsstadgan) ska byggnader inte placeras på mindre avstånd från gräns mot granntomt än 4,5 meter. Det befintliga uthuset på den tänkta norra tomten klarar inte det kravet, men det är en planavvikelse som redan finns, och som alltså inte uppstår på grund av denna planändring. Samma företeelse (byggnad närmare gräns än 4,5 m) ser ut att vara vanligt förekommande i andra delar av kvarteret.

På den södra tomten får totalt sett cirka 122,36 kvadratmeter bebyggas. De sökande har visat att det går att bebygga den nya tomten i enlighet med gällande detaljplan, genom ett nytt bostadshus med 99 kvadratmeter byggnadsarea och ett uthus/garage om 22,75 kvadratmeter. En ny infart kan ordnas från Askvägen i enlighet med gällande detaljplan. Enligt detaljplanen (39§b byggnadsstadgan) ska avståndet mellan uthus och hus (om de inte sammanbyggs) dessutom klara 6 meter, eftersom minsta avståndet mellan byggnader på samma tomt inte får vara mindre än någon av byggnadernas största tillåtna höjd. Detta uppfylls inte i nuvarande situationsplan (se nästa sida), utan behöver ses över och lösas på annat sätt i samband med ett eventuellt framtida bygglov.



Sökandes illustration över tänkt avstyckning och byggnation, där de två nya tomterna är markerade med blå respektive röd linje.



Utsnitt från ortofoto. Planområdet är markerat i rött.

## PLANENS GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska åtgärder

#### Tidplan

När planen har vunnit laga kraft, tre veckor efter antagande (förutsatt att planen inte överklagas, överprövas eller upphävs), kan planen genomföras – först kan en lantmäteriförrättning påbörjas och därefter en bygglovsprocess. Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande.

### **Genomförandetid**

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

### **Planekonomi**

Planändringen bekostas av fastighetsägaren genom planavtal.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

### **Markägoförhållanden**

Sunnersta 69:9 är i privat ägo.

## **PLANENS KONSEKVENSER**

### **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 enligt 6 kapitel 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 handlar om att upphäva den tomtindelning som idag gäller för fastighet Sunnersta 69:9. I övrigt fortsätter den gällande detaljplanen – *Stadsplan för kv. Gulfinken och del av Vråkparken m.m* – att gälla oförändrat. Planändringen får som följd att fastigheten Sunnersta 69:9 kan avstyckas till två fastigheter och i förlängningen att kvarteret kan förtätas med ytterligare ett bostadshus. En sådan utveckling bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan och gällande detaljplan (frånsett de fastighetsindelningsbestämmelser som denna planändring avser upphäva). Planändringen bedöms inte innebära någon direkt påverkan på miljön. Planändringen bedöms inte motverka andra lokala, regionala eller nationella mål.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inte några omständigheter som talar för att detaljplaneändringens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

Länsstyrelsen har beretts möjlighet till undersökningssamråd i samband med plansamrådet. Länsstyrelsen har inte yttrat sig specifikt om huruvida de delar kommunens bedömning att planförslaget inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken. Däremot har länsstyrelsen övergripande angett att de inte har några synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10§ plan- och bygglagen. De antas därmed dela kommunens bedömning om att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

### **Beslut om betydande miljöpåverkan**

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



## **Medverkande**

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar på initiativ från fastighetsägaren. Bygglövsavdelningen och den kommunala lantmäterimyndigheten har hörts i saken.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2021-08-09

Maija Tammela Arvidsson  
planchef

Lisa Björk  
planarkitekt

## BILAGA

### Uppllysning

#### *Vad är en tomtindelning?*

Fram till införandet av plan- och bygglagen (PBL) 1987, reglerades fastighetsindelningsbestämmelser vid sidan av stadsplaner, i en planform som kallades tomtindelning. Som namnet antyder reglerar tomtindelningar ett områdes indelning i tomter (fastigheter). Idag motsvaras tomtindelningar av fastighetsbestämmelserna i 4 kap. 18§ PBL och regleras som en del av detaljplan. Äldre tomtindelningar gäller idag som detaljplanebestämmelser, vilket innebär att fastighetsbildning inte får ske i strid mot dem. För att upphäva eller ändra en tomtindelning krävs en planläggningsprocess.

#### *Hur går ett upphävande av tomtindelning till?*

Ett upphävande av en tomtindelning hanteras som en ändring av gällande detaljplan genom ett tillägg till den ursprungliga planens planbeskrivning. Ärendet handläggs om möjligt med förenklat planförfarande, enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Det förenklade förfarandet innehåller endast ett kommunikationstillfälle – samrådet. 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 går planändringen direkt till antagande i plan- och byggnadsnämnden.

#### *Hur påverkar tillägget den ursprungliga planen?*

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.

#### *Nästa steg*

Ett upphävande av en tomtindelning genomförs i princip alltid för att möjliggöra en fastighetsbildning. När planändringen har vunnit laga kraft och tomtindelningsbestämmelserna är upphävda kan man ansöka om en lantmäteriförrättning. Ansökan skickas till den kommunala lantmäterimyndigheten vid Uppsala kommun, som ansvarar för fastighetsbildningar som rör fastigheter inom kommunen. I förrättningen prövar en lantmätare om en föreslagen fastighetsbildning är möjlig att genomföra, och beslutar slutligen om fastighetsbildning.