

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:  
2022-01-10

Diarienummer:  
PBN 2021-002761

Handläggare:  
Annika Holma 018-727 73 15

# Upphävande av tomtindelning för Svartbäcken 48:6

## Ändring av stadsplan för Yttre Svartbäcken

Förenklat planförfarande



LAGA KRAFT 2022-02-26

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

Ändring av stadsplan för Yttre Svartbäcken.....	1
Tillägg till planbeskrivningen .....	3
Upplysning.....	3
Sammanfattning.....	3
Läsanvisningar.....	3
Handlingar .....	4
Antagandehandlingar.....	4
Planhandling.....	4
Övriga handlingar .....	4
Planens syfte och bakgrund .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplaner .....	5
Tomtindelning .....	6
Förutsättningar.....	6
Läge och omfattning .....	6
Stadsbild, bebyggelse och kulturmiljö .....	7
Mark och vatten.....	7
Angöring och avfallshantering.....	8
Förslagen fastighetsbildning .....	8
Planens genomförande.....	10
Organisatoriska åtgärder .....	10
Tidplan.....	10
Genomförandetid .....	10
Planekonomi.....	10
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	10
Markägoförhållanden .....	10
Gemensamhetsanläggning .....	10
Planens konsekvenser .....	11
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel .....	11
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6 §.....	11
Medverkande.....	12

# Tillägg till planbeskrivningen

## Upplysning

Före införandet av plan- och bygglagen (PBL 2010:900) år 2011 bestämdes områdets indelning i fastigheter ofta genom så kallade tomtindelningar. Sedan införandet av plan- och bygglagen (PBL) klassificeras tomtindelningar som detaljplanebestämmelse om fastighetsindelning. En tomtindelning kan endast upphävas genom planläggning. Detta görs i form av ett ändringstillägg till den underliggande detaljplanens planbeskrivning. Eftersom tomtindelningsbestämmelserna inte ursprungligen var en del av detaljplanen går de inte att utläsa av gällande planhandlingar. Ett borttagande av tomtindelningsbestämmelser medför alltså inte någon förändring av gällande plankarta, och regleras därmed enbart genom ett tillägg till den ursprungliga planbeskrivningen.

## Sammanfattning

Detta är en planändring i form av ett tillägg till Stadsplanen för Yttre Svartbäcken, fastställd 1937 (aktnummer 0380–61). Ändringen innebär uteslutande att fastighetsindelningsbestämmelserna (tomtindelningen för del av kvarteret Gundborg som fastställdes 1911 (akt.0380-46/SV48) upphävs inom planområdet. Inga andra planbestämmelser ändras, tillkommer eller tas bort.

Planändringen genomförs i syfte att möjliggöra en framtida avstyckning av fastigheten Svartbäcken 48:6 till flera separata bostadsfastigheter. Fastighetsägaren önskar möjliggöra en avstyckning och i förlängningen en förtätning, där fastigheten skulle kunna bebyggas med ytterligare ett bostadshus.

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

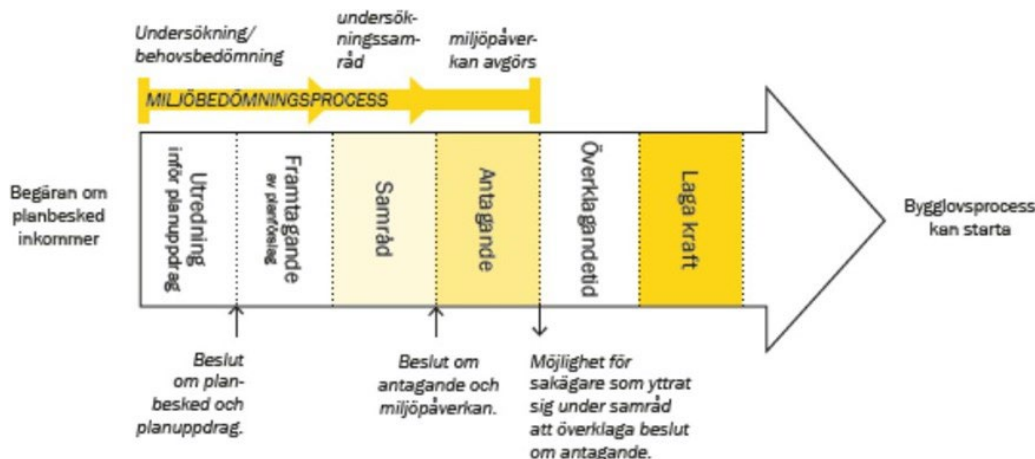
## Läsanvisningar

Detta tillägg till planbeskrivningen ska läsas tillsammans med de ursprungliga, och fortsatt gällande planhandlingarna för Stadsplan för Yttre Svartbäcken, fastställd 1937 (akt. 0380–61).

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

Upphävandet av tomtindelningen handläggs med förenklat planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Processen för förenklat förfarande består av samråd, samrådsredogörelse, antagande och laga kraft. Samrådstillfället är alltså planprocessens enda kommunikationstillfälle. I ett förenklat förförande samråder kommunen i regel endast planförslaget med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och sakägare inom planområdet.

Beslut om planbesked och att genomföra upphävandet av tomtindelningen, fattades 2021-07-16 av enhetschefen för detaljplan i enlighet med plan- och byggnadsnämndens delegationsordning punkt 7.5 nummer 1–2.



Figur 1, Bilden visar schematiskt hur processen för förenklat förfarande ser ut.

## Handlingar

Planändringen har handlagts med förenklat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 38 c §.

## Antagandehandlingar

### Planhandling

- Ändring av detaljplan genom tillägg till planbeskrivningen.
- Samrådsredogörelse, webbversion
- Samrådsredogörelse, fullständig version\*

Den läser  
du nu!

### Övriga handlingar

- Plankarta för underliggande detaljplan *Stadsplan för Yttre Svartbäcken* (akt. 0380–61).
- Planbeskrivning för underliggande detaljplan *Stadsplan för Yttre Svartbäcken* (akt. 0380–61).
- Fastighetsförteckning för fastigheter som berörs av planändringen \*

Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av GDPR (dataskyddsförordningen).

## Planens syfte och bakgrund

Planändringen genomförs i syfte att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Svartbäcken 48:6 till flera separata bostadsfastigheter. Fastighetsägaren har för avsikt att söka fastighetsreglering så att tre ändamålsenliga bostadsfastigheter kan bildas. En förtätning med ytterligare ett bostadshus kan sedan vara möjlig.

Bakgrunden till planändringen är att fastighetsägaren Järnvägsslättnens Fastigheter AB har ansökt om att upphäva den gällande tomtindelningen för planområdet, som idag hindrar en framtida avstyckning av fastigheten.

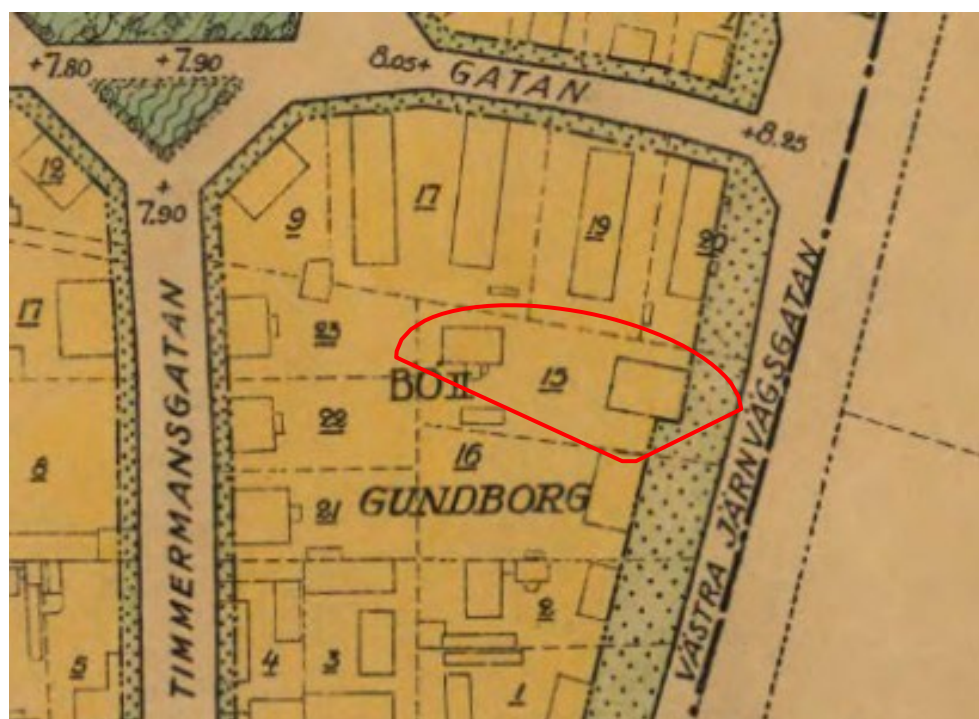
## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Fastigheten ligger inom det som i översiktsplanen pekas ut som stadsbygd. I beskrivningen av stadsbygden anges att en utveckling främst ska ske med bostäder, men med inslag av lokaler och verksamheter.

### Detaljplaner

För området gäller Stadsplan för Yttre Svartbäcken, fastställd 1937 (akt. 0380–61). Användningen för Svartbäcken 48:6 är BÖII, vilket innebär bostadsändamål och att hus ska vara fristående eller sammanbyggda två och två över fastighetsgränsen. I övrigt finns bestämmelser om att huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns och att högst 1/3 av tomten får bebyggas. Byggnader får uppföras i maximalt två våningar och högst 7,5 meter.



Figur 2, Utsnitt ur den gällande stadsplanen för området. Svartbäcken 48:6 är markerad med röd ring.

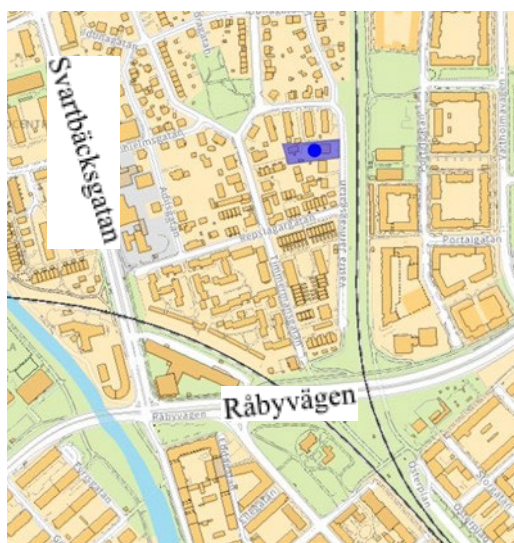
## Tomtindelning

Det finns en tomtindelning för kvarteret Gundborg som fastställdes 1911 (akt. 0380-46/SV48). Tomtindelningen bestämmer fastighetens gällande gränser.

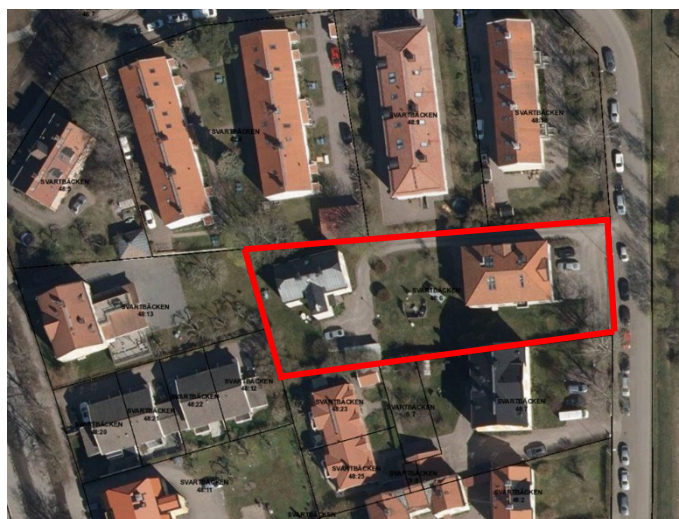
## Förutsättningar

### Läge och omfattning

Planändringen gäller fastigheten Svartbäcken 48:6 som ligger invid Västra Järnvägsgatan i Svartbäcken. Fastigheten ägs av Västra Järnvägsslättens Fastigheter AB och är cirka 2 175 kvadratmeter stor.



Figur 3, Kartan visar fastighets läge i staden.



Figur 4, Flygfotot visar fastigheten markerad med en röd ruta.

## Stadsbild, bebyggelse och kulturmiljö

Fastigheten Svartbäcken 48:6 är idag bebyggd med två huvudbyggnader för bostadsändamål. Den totala byggnadsarean (fotavtrycket) för huvudbyggnaderna uppgår till cirka 375 kvadratmeter. Byggrätten i gällande plan medger upp till 725 kvadratmeter byggnadsarea baserat på fastighetens nuvarande storlek som är cirka 2 175 kvadratmeter.

Närområdet kännetecknas av villa- och radhusbebyggelse som huvudsakligen är uppförd mellan år 1900 och 1930. Fastigheten ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljövården *C40 Uppsala stad* samt inom ett av kommunen utpekat kulturmiljöområde. Byggnaderna inom eller intill fastigheten har dock inte pekats ut som särskilt värdefulla ur kulturmiljösynpunkt.

## Mark och vatten

Genom Uppsala går Uppsalaåsen, som är stadens huvudsakliga dricksvattentäkt. Ny exploatering i staden ska ske utan att äventyra möjligheten att även i framtiden nyttja vattentäkten. Känsligheten för påverkan på grundvattnets kvalitet beror av markens egenskaper. Utifrån utredningen Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma AB, 2018) är markens känslighet indelad i fyra olika nivåer, låg, måttlig, hög och extremt hög känslighet. Med känslighet menas här att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen.

Den aktuella fastigheten ligger inom det område som är klassat som måttlig känslighet.

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. Det betyder att gällande vattenskyddsföreskrifter för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten 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.

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten, dagvatten och spillvatten.

## Angöring och avfallshantering

Fastigheten angörs idag via en stickväg med infart från Västra Järnväggsgatan. En ny fastighet och bostadshus bör kunna angöras via den befintliga stickvägen. Avfallshämtning sker vid Västra Järnväggsgatan och bör även fortsättningsvis kunna ske vid gatan om ett nytt bostadshus uppförs. Avståndskravet om maximalt 50 meter från entré till avfallsutrymme kan uppnås.

## Förslagen fastighetsbildning

Fastighetsägaren har föreslagit en ny fastighetsindelning enligt illustrationen nedan. Fastighetsägaren avser att stycka av fastigheten till tre nya bostadsfastigheter. Om tre fastigheter skapas kan infart till samtliga fastigheter lösas genom den befintliga stickvägen som idag går till bostadshuset i väster. Storleken, placering och orientering

av en ny byggnad i mitten behöver studeras i ett kommande bygglovskede. Det är viktigt att så stor gårdsyta som möjligt bevaras och att angöringsytor begränsas.



Figur 5, Illustration som visar fastighetsägarens förslag på fastighetsindelning.



# Planens genomförande

## Organisatoriska åtgärder

### Tidplan

Tidplan för antagande av planändringen är första kvartalet 2022. Under förutsättning att planändringen inte blir överklagad vinner den laga kraft tre veckor därefter.

### Genomförandetid

Den gällande 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

Svartbäcken 48:6 ägs av Järnvägsslättens Fastigheter AB.

### Gemensamhetsanläggning

Den befintliga stickvägen bör fortsatt kunna användas som in- och utfart till de nya fastigheterna. Det kan vara lämpligt att bilda en gemensamhetsanläggning för denna. Behovet av gemensamhetsanläggningar samt lämpligheten av sådana prövas vid lantmäteriförrättningen. Kostnader kopplade till en gemensamhetsanläggning delas upp i anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll. Dessa kostnader fördelas mellan de deltagande fastigheterna genom andelstal, vilka bestäms i lantmäteriförrättningen.

## 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 kap. 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 tomtindelningen för fastigheten Svartbäcken 48:6. I övrigt fortsätter den gällande detaljplanen – *Stadsplan för Yttre Svartbäcken* – att gälla oförändrat. Planändringen får som följd att fastigheten Svartbäcken 48:6 kan avstyckas till två eller flera fastigheter och i förlängningen att kvarteret kan förtätas med ytterligare ett bostadshus. En sådan utveckling bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan och gällande detaljplan (frånsett de fastighetsindelingsbestämmelser 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 delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2021-10-18 att genomförandet av planändringen inte kan antas medföra risk för 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 av fastighetsägaren. Bygglovsavdelningen och den kommunala lantmäterimyndigheten har hörts i ärendet.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i januari 2022

Maija Tammela Arvidsson  
planchef

Annika Holma  
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för: Planuppdrag	2021-05-31
Antagen av plan- och byggnadsnämnden:	2022-01-27
Laga kraft:	2022-02-26