

Handläggare
Sofia Masrouf
018-7274766

Diarienummer
PBN 2018-003236

Upphävande av tomtindelning för Sunnersta 54:9 och 54:15 Ändring av detaljplan *Stadsplan för nordvästra Sunnersta*, Aktnummer 0380–270



SAMRÅDSTID mellan 2 oktober – 23 oktober 2019

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

UPPLYSNING

Före införandet av plan- och bygglagen (PBL 2010:900) år 2011 bestämdes ett områdets indelning i fastigheter ofta genom så kallade *tomtindelningar*. Sedan införandet av PBL klassificeras tomtindelningar som detaljplanebestämmelse om fastighetsindelning, och för att upphäva dem krävs därmed en detaljplaneändring. 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.

HANDLING

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

Samrådshandlingar

Planhandling

- Tillägg till planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

- Plankarta (Stadsplan för nordvästra Sunnersta, aktnummer 0380-270)
- Planhandling (Stadsplan för nordvästra Sunnersta, aktnummer 0380-270)
- Fastighetsförteckning*

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

Läshänvisningar

Planhandlingarna till gällande detaljplan, *Stadsplan för nordvästra Sunnersta. (Akt nr 0380-270)*, skall läsas tillsammans med detta tillägg.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Den föreslagna planändringen syftar till att upphäva tomtindelningen för två stycken bostadsfastigheter i Sunnersta, i södra Uppsala. Fastigheterna ägs av en privatperson och betraktas av densamma som en enhet. Ägaren har för avsikt att söka fastighetsreglering så att två ändamålsenliga bostadsfastigheter tillskapas och därefter sälja dem. Det föreslagna planområdet utgörs av de två fastigheterna Sunnersta 54:9 och 54:15, 240 respektive 1 600 kvadratmeter stora, och ligger utmed Morkullevägen i Sunnersta. Avståndet till Resecentrum är cirka 6,2 kilometer.

PLANÄNDRING

Upphävandet av gällande tomtindelning för Sunnersta 54:9 och 54:15 görs i form av detta tillägg till befintlig planbeskrivning. Eftersom tomtindelningsbestämmelserna inte kan utläsas av de ursprungliga och tillika gällande planhandlingarna (*Stadsplan för nordvästra Sunnersta, aktnr. 0380-270*) påverkas inte plankartan eller den ursprungliga planbeskrivningen. Aktuell planändring resulterar alltså enbart i detta tillägg till planbeskrivningen.

Planändringen innebär i förlängningen att Sunnersta 54:9 och 54:15 kan avstyckas till två fastigheter.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och omfattning

Det föreslagna planområdet utgörs av de två fastigheterna Sunnersta 54:9 och 54:15, 240 respektive 1 600 kvadratmeter stora, och ligger utmed Morkullevägen i Sunnersta. Avståndet till Resecentrum är cirka 6,2 kilometer.



Fastigheternas läge i kommunen. Länk till [webbkartan](#) och [Google maps](#).

Stadsbild

Området kännetecknas av villabebyggelse och fastighetsstorlekarna varierar mellan knappt 700 till, som mest, cirka 1 900 kvadratmeter. Bebyggelsen är huvudsakligen uppförd mellan 1960 och 1979.

Mark och grundvatten

Fastigheterna ligger inom yttre vattenskyddsområde vilket innebär att den som vill utföra markarbeten djupare än 1 meter över grundvattenytan behöver dispens från länsstyrelsen. Enligt kommunens grundvattenkartering ligger fastigheterna inom en zon med måttlig känslighet avseende risk för skador på grundvattnet.

Bebyggelse

Den större av fastigheterna, Sunnersta 54:15, är idag bebyggd med två huvudbyggnader för bostadsändamål och tre komplementbyggnader. Den totala byggnadsarean uppgår till cirka 337 kvadratmeter. Byggrätten i gällande plan medger upp till 400 kvadratmeter byggnadsarea baserat på fastighetens nuvarande storlek 1 600 kvadratmeter.

Möjlig fastighetsindelning

Sökanden föreslår en ny fastighetsindelning där den södra lotten (A), närmast Morkullevägen, blir omkring 860 kvadratmeter. Den norra lotten (B) får en area om 970 kvadratmeter med ett skaft längs den östra gränsen för A. Byggrätterna på de båda nya fastigheterna blir enligt sökandens förslag cirka 215 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) för A respektive cirka 242 kvadratmeter BYA för B. Den befintliga bebyggelsen inom A upptar ungefär 225 kvadratmeter BYA, vilket innebär att den potentiella byggrätten inom A överskrids med cirka 10 kvadratmeter BYA.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett alternativt förslag till ny fastighetsindelning där A uppgår till omkring 1 064 kvadratmeter och B till 767 kvadratmeter. Infart till B löses enligt förslaget med ett servitut i ungefär samma läge som skaftet i sökandens förslag. Den potentiella byggrätten uppgår till omkring 192 kvadratmeter BYA för B och cirka 266 kvadratmeter BYA för A.

Gemensamt för de båda förslagen är att den nuvarande gränsen mellan 54:9 och 54:15 utgår. Komplementbyggnaden i det sydöstra hörnet av 54:15 används som dubbelgarage och kommer att behöva rivas oberoende av hur nya fastighetsgränser dras. Rivningslov avseende garagebyggnaden är beviljad och den slutliga gränsdragningen görs av lantmäteriet i samband med förrättning.

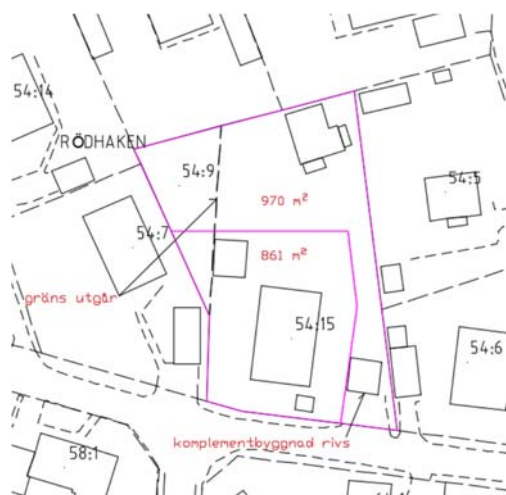
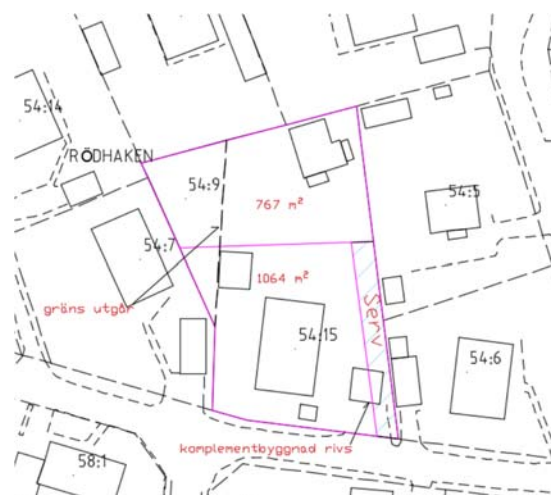


Illustration av sökandens förslag till ny fastighetsindelning. Magentafärgade linjer är föreslagna fastighetsgränser. Måttangivelserna och linjernas lägen är ungefärliga.



Stadsbyggnadsförvaltningens förslag till ny fastighetsindelning. Magentafärgade linjer är föreslagna fastighetsgränser. Måttangivelserna och linjernas lägen är ungefärliga.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2016

Översiktsplanen pekar ut planområdet som stadsbygd. Stadsbygden kännetecknas av blandstad med tyngdpunkt på bostadsutveckling.

Detaljplan

Gällande detaljplan, *Stadsplan för nordvästra Sunnersta* (0380-270), fastställdes 1965 och anger att marken får bebyggas med fristående hus för bostadsändamål i högst två våningar. Högst en fjärdedel av fastighetsytan får bebyggas.

Tomtindelning

Nuvarande fastighetsindelning regleras av *Tomtindelning för del av kvarteret Rödhaken*, 0380- 15/SU54, fastställd 1967.



Utsnitt ur gällande detaljplan. Aktuella fastigheter markeras med röd yta.

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 kap. 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.

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 kap. 11§ behöver därför inte upprättas. Undersökningssamråd med länsstyrelsen sker i samband med plansamrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

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

GENOMFÖRANDE

Genomförandetid

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

Planekonomi

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

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i september 2019

Torsten Livion
detaljplanechef

Sofia Masrour
planarkitekt

Datum
2019-10-01

Diarienummer
PBN 2018-003236

Upphävande av tomtindelning Sunnersta 54:9, 54:15,

Förenklat planförfarande

SAMRÅDSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation

Stadsbiblioteket