

Handläggare
Lisa Björk
018-727 44 71

Diarienummer
PBN 2019-002910

Upphävande av tomtindelning för Berthåga 20:6,
genom planändring i form av tillägg till detaljplan *Stadsplan för Berthåga*
- PL 90 A (aktbeteckning 0380-P87/11)
Förenklat planförfarande



Planområdets läge i staden, markerat med en röd prick

Laga Kraft 2020-09-24

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNINGEN

INLEDNING

Ändringar efter samråd

Handlingen har kompletterats med information i enlighet med Lantmäteriets upplysning under samrådet:

- att 39§ byggnadsstadgan gäller inom planområdet. Informationen har lagts till under rubriken ”*Möjlig fastighetsbildning*” på sidan 5 och under rubriken ”*Detaljplan/stadsplan*” på sidan 7.
- att Berthåga byväg som är planlagd som allmän plats inte har lösts in av kommunen. Markägoförhållandena för den aktuella markbiten har även förtydligats. Informationen har lagts till under rubrik ”*Möjlig fastighetsbildning*” på sidan 5.

I övrigt har endast mindre redaktionella ändringar gjorts sedan samråd, såsom en justering av angivelsen av gällande stadsplans aktbeteckning under rubrik ”*Bakgrund och huvuddrag*” på sidan 3.

UPPLYSNING

En tomtindelning är en typ av äldre planinstrument som förr användes för att bestämma hur ett område skulle indelas i fastigheter. I samband med införandet av plan- och bygglagen (PBL) år 2011 ersattes tomtindelningar av fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplan. Tomtindelningar gäller idag som detaljplanebestämmelser och innebär att fastighetsbildning inte får ske i strid mot dem. En tomtindelning kan endast upphävas genom planläggning. Detta görs i form av ett ändringstillägg till den underliggande detaljplanens planbeskrivning. Eftersom de äldre tomtindelningsbestämmelserna inte går att utläsa ur den underliggande detaljplanens handlingar, påverkar ett upphävande av tomtindelning inte den underliggande detaljplanens plankarta eller planbeskrivning. Detaljplanen (i detta fall stadsplan för Berthåga, aktbeteckning 0380-P87/11 från 1987) som i övrigt reglerar fastighetens markanvändning, gäller oförändrat även efter upphävandet av tomtindelningen.

HANDLINGAR

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

Antagandehandlingar

Planhandling

- Tillägg till planbeskrivningen

Den läser du nu!

Övriga handlingar

- Plankarta (för underliggande detaljplan Stadsplan för Berthåga - PL 90 A (aktbeteckning 0380-P87/11))
- Planbeskrivning (för underliggande detaljplan Stadsplan för Berthåga - PL 90 A (aktbeteckning 0380-P87/11))
- Fastighetsförteckning*

Sammanfattning av planförslaget

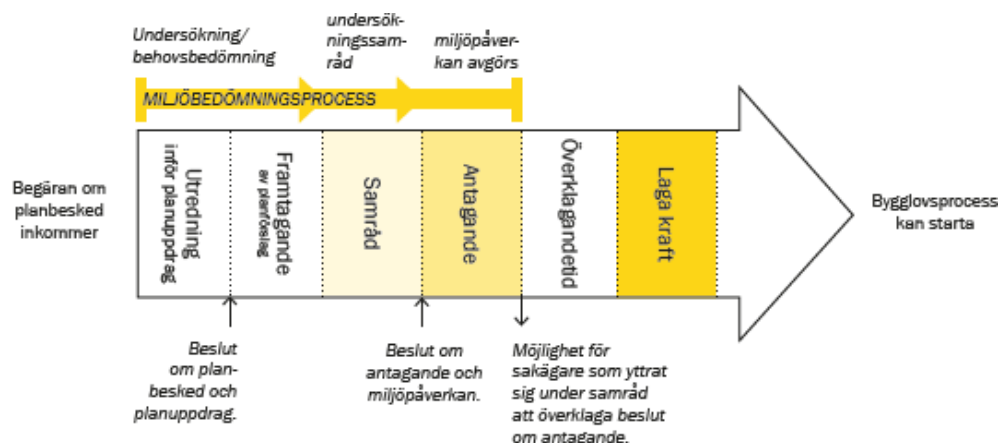
Planläggningen syftar till att upphäva gällande tomtindelning för Berthåga 20:6. I förlängningen innebär det att fastigheten kan avstyckas till två fastigheter med möjlighet till nybyggnad av ytterligare ett bostadshus. Planförslaget är ett tillägg till planbeskrivningen för detaljplanen *Stadsplan för Berthåga - PL 90 A* (aktbeteckning 0380-P87/11). Frånsett ändring av fastighetsindelningsbestämmelser (upphävande av tomtindelning) för Berthåga 20:6, fortsätter den underliggande detaljplanen att gälla för fastigheten efter ett antagande av detta planförslag.

Läsanvisningar

Planhandlingarna till gällande detaljplan, Stadsplan för Berthåga - PL 90 A (aktbeteckning 0380-P87/11), ska läsas tillsammans med detta tillägg.

Detaljplanen 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 förfarande samråder kommunen endast planförslaget med Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten och sakägare inom planområdet.

Beslut om planbesked och planuppdrag fattades 2020-02-10 av enhetschefen för detaljplan i enlighet med plan- och byggnadsnämndens delegationsordning punkt 7.5 nummer 1–2.



Processen för förenklat planförfarande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

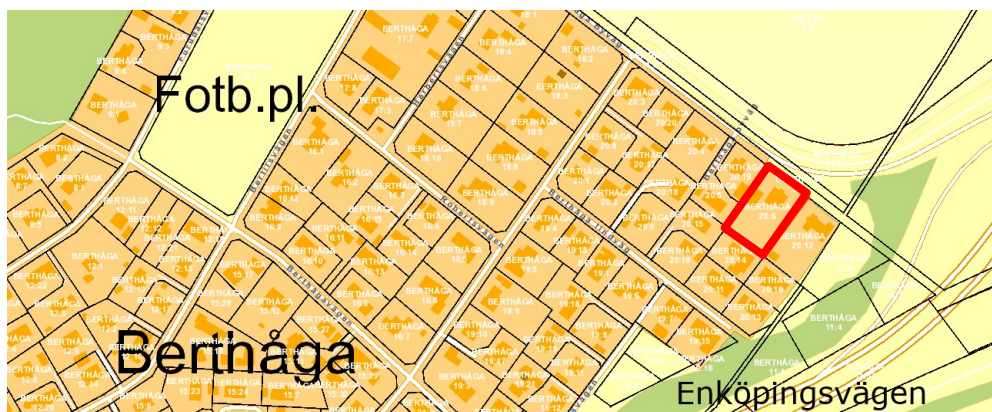
Planläggningen syftar till att upphäva gällande tomtindelning för Berthåga 20:6. I förlängningen innebär det att fastigheten kan avstyckas till två fastigheter med möjlighet till nybyggnad av ytterligare ett bostadshus i enlighet med gällande stadsplan.

Bakgrund & huvuddrag

Den berörda tomtindelningsplanen (aktnummer 0380-26/BE20) från 1984 omfattade ursprungligen två fastigheter – aktuella Berthåga 20:6 och grannfastigheten Berthåga 20:5.

Tomtindelningen för Berthåga 20:5 upphävdes genom planläggning år 2015. Ett upphävande av tomtindelningen för även Berthåga 20:6, innebär att hela den ursprungliga tomtindelningen släcks ut.

Fastigheten Berthåga 20:6 ägs gemensamt av två privatpersoner. Ägarna har begärt att Plan- och byggnadsnämnden prövar frågan om upphävande av tomtindelning genom planändring.



Planområdets läge i Berthåga. Planområdet, tillika fastigheten Berthåga 20:6 har markerats med röd linje.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markförhållanden och bebyggelse

Berthåga 20:6 ligger längs med Berthåga byväg, i norra delen av bostadsområdet Berthåga. Enligt de ursprungliga avstyckningshandlingarna för Berthåga 20:6 är fastigheten 1 705 kvadratmeter till ytan.

Fastigheten är idag bebyggd med ett enbostadshus i en våning. Längs fastighetens västra gräns finns ett fristående uthus/garage. En trädgård med gräsmatta och uppvuxna träd och buskar upptar södra delen av fastigheten. Marken är flack. Huset har biluppställningsplats och utfart mot Berthåga byväg i fastighetens nordvästra hörn.



Ortofoto från 2019 över fastigheten Berthåga 20:6. Planområdet, tillika fastigheten, är markerad med röd linje.

Fastigheten Berthåga 20:6 är en av områdets största tomter. Närliggande fastigheter mäter mellan drygt 700 kvadratmeter till en bit över 1 500 kvadratmeter. Flera andra fastigheter i kvarteret och närområdet har avstyckats genom åren.

Riksintressen och övriga intressen

Planändringen inom Berthåga 20:6 berör inte några riksintressen.

Planområdet besvärar inte av några kända miljö- eller riskfaktorer såsom påverkan från höga trafikbullernivåer eller luftföroreningar. Området ligger inte inom ett känsligt område för påverkan på grundvatten.

Möjlig fastighetsbildning

Gällande stadsplan ger förutsättningar för att Berthåga 20:6, med sina 1 705 kvm, kan avstyckas i två fastigheter om cirka 850 kvm vardera. Minsta fastighetsstorlek i gällande stadsplan är 850 kvm.

Ett alternativ till en möjlig avstyckning illustreras i kartbilden på nästa sida. Där delas fastigheten i en nordlig del (kallad tomt A i bilden) och en sydlig del (kallad tomt B). Förslaget förutsätter att man flyttar nuvarande växthus/odlingstält (vitt tak i bilden nedan).

Befintligt bostadshus kan behålla sin nuvarande infart. Den nya fastigheten i söder kan få en ny infart via en skafitomtslösning från Berthåga byväg. Berthåga byväg är planlagd som allmän plats (*Detaljplan för Bärbyleden, Berthåga trafikplats DP90M - 0380-P94/15*). Den allmänna platsen närmast fastigheterna är inte inlöst av kommunen. Marken ingår i den samfälliga fastigheten Berthåga S:1, vars delägande fastigheter ägs av Uppsala kommun (2/3) och av Gustavianska stiftelsen (1/3).

Inom planområdet gäller 39 § byggnadsstadgan från 1959 (SFS 1959:612), vilket innebär att ett avstånd om minst 4,5 meter mellan byggnad och granntomt gäller inom planområdet.

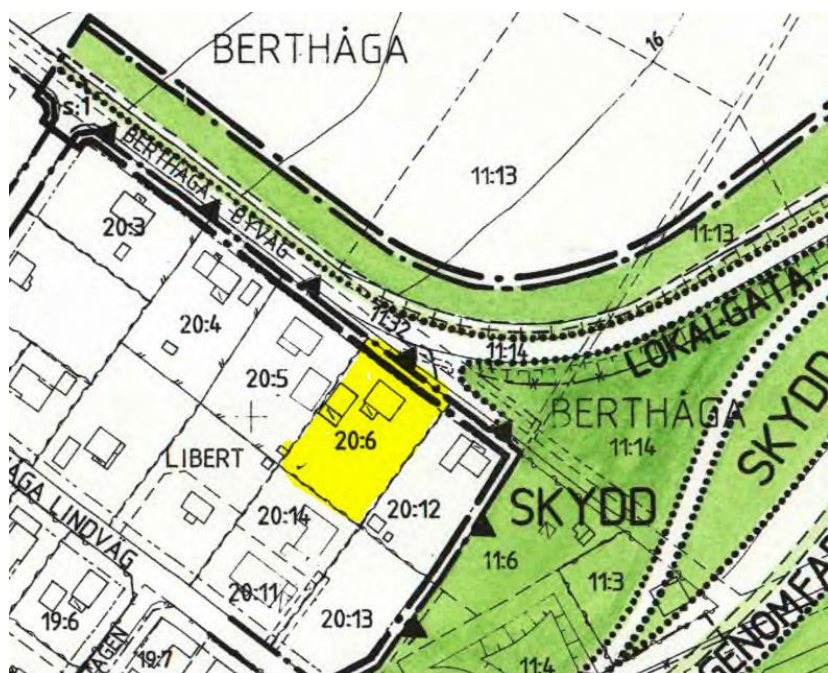
Befintligt uthus inom Berthåga 20:6 ligger på ett avstånd om drygt 0,5 meter till fastighetsgränsen mot Berthåga 20:19. I princip samtliga uthus på omkringliggande fastigheter ligger på ett mindre avstånd än 4,5 meter till gräns mot grannfastighet.

Under samrådet lät Lantmäteriet meddela att plan-och byggnadsnämnden måste godkänna att fastighetsgränsen dras närmre än 4,5 meter för att avstyckningen ska bli planenlig.

Den föreslagna gränsdragningen mellan Tomt A och Tomt B kommer att hamna drygt 6 meter från det befintliga uthusets södra fasad, och knappa 3 meter från den lägre utbyggnaden på uthusets södra sida. Det finns förutsättningar att avstycka fastigheten utan att någon gräns hamnar närmare befintligt bostadshuset än 4,5 meter.



Illustration över en möjlig lösning för hur fastigheten Berthåga 20:6 skulle kunna avstyckas till två tomter efter ett upphävande av gällande tomtindelning. Pilarna visar nuvarande infart (röd) och en ny infartslösning (blå) för den tillkommande fastigheten.



Utsnitt från gällande detaljplan "Detaljplan för Bärbyleden, Berthåga trafikplats DP90M (0380-P94/15)" från 1994 som reglerar markanvändningen för Berthåga byaväg. Detaljplanen visar att Berthåga byväg är planlagd som allmän plats. Det gula området markerar fastigheten Berthåga 20:6

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

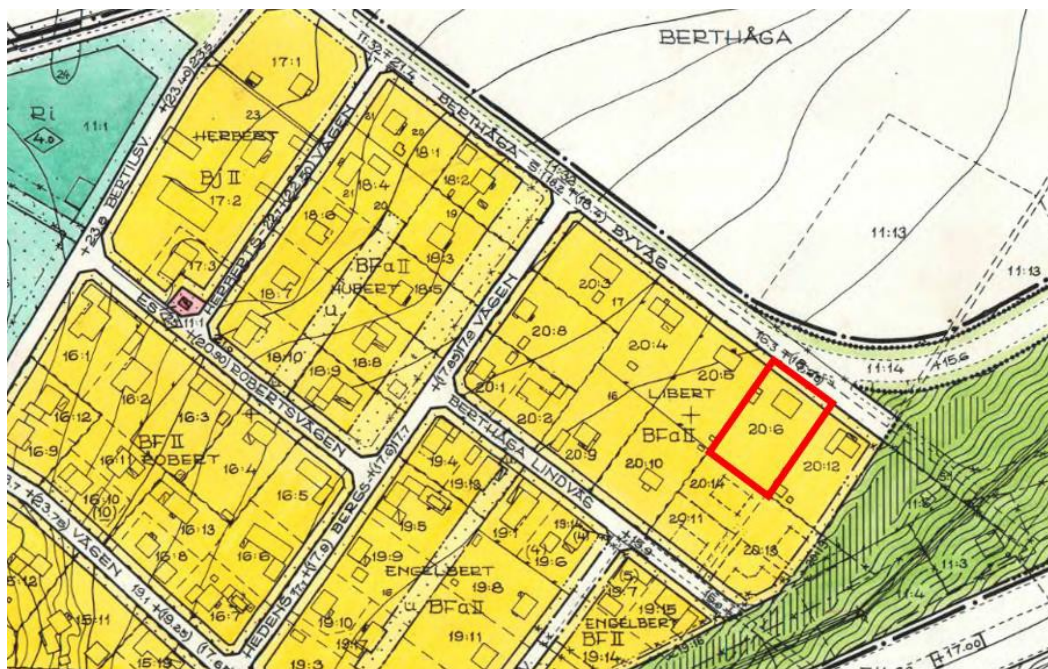
Uppsala kommuns översiktsplan pekar ut det aktuella planområdet som en del av framtidens "stadsbygd". Stadsbygd kännetecknas av en blandad stadsmiljö med tyngdpunkt på bostadsutveckling.

Planområdet ligger inom fyra kilometer från Resecentrum. Översiktsplanen benämner området som särskilt potentiell för bebyggelseutveckling. Planområdet har närhet till Enköpingsvägen – väg 55, som är utpekad som ett framtida stadsstråk i översiktsplanen. Stråket binder samman innerstaden med Stenhagen centrum som är en framtida stadsdelsnod. Stadstråken ska bidra till att många får tillgänglighet och närhet till kollektivtrafik och olika viktiga funktioner i staden. Längs stråken förordar översiktsplanen en hög koncentration av bebyggelse, främst bostäder.

Detaljplan/stadsplan

Stadsplan för Berthåga – aktbeteckning 0380-P87/11 gäller inom planområdet sedan 19 februari 1987. Planen upprättades i syfte att i huvudsak trygga Berthågas prägel av äldre villaområde med väl tilltagna och uppvuxna trädgårdar. Ursprungligen var huvuddelen av Berthågas villatomter större än 1 500 kvm, i enlighet med dåtida praxis. I början av 1980-talet hade flera av områdets tomter styckats, och tomter så små som 750 kvm kom till. För att skydda ännu kvarvarande större fastigheter med uppvuxna trädgårdar, infördes stadsplanebestämmelser om minsta fastighetsstorlek. Inom Berthåga 20:6 anger gällande stadsplan en minsta fastighetsstorlek om 850 kvm. I övrigt anger planen att den aktuella fastigheten får bebyggas med fristående hus. Uthus får uppföras i gräns mot gatan. Endast en huvudbyggnad och ett uthus får uppföras på varje tomt. Och varje huvudbyggnad får endast inrymma en bostadslägenhet. Huvudbyggnaden får vara högst två våningar och högst 6 meter. Uthus får vara högst tre meter.

Planen redovisar ingen bestämmelse om minsta avstånd mellan byggnad och gräns mot granntomt. Därmed gäller 39 § byggnadsstadgan från 1959 (SFS 1959:612), vilket innebär att ett avstånd mellan byggnad och granntomt ska vara minst 4,5 meter.



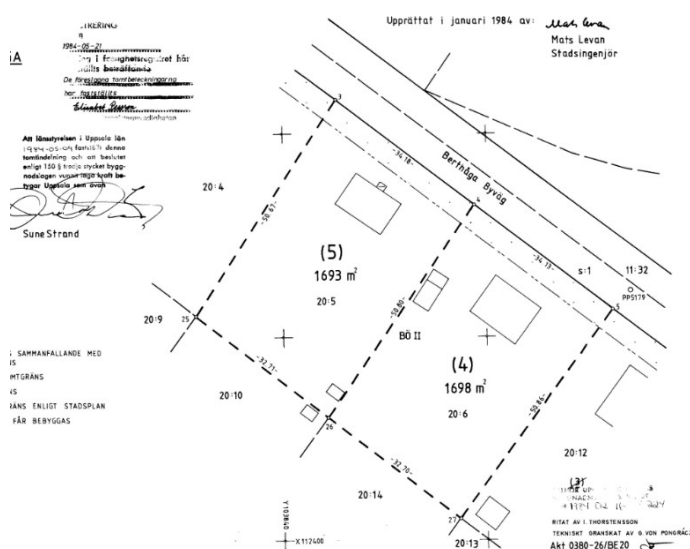
Utdrag från gällande stadsplan där Berthåga 20:6 är markerad med röd linje

Tomtindelning

Berthåga 20:6 omfattas av en tomtindelning för del av kvarteret Libert. Tomtindelningen fastställdes den 9 maj 1984. Bakgrunden till tomtindelningen var att Uppsala kommun skulle

kunna få ut ersättning för sina utlagda gatubyggnadskostnader. Tomtindelningen gällde Berthåga 20:5 och 20:6. Kvarterets övriga fastigheter med gräns mot gatan, hade vid tidpunkten redan erlagt ersättning för gatubyggnaden i samband med bygglov för olika byggegenskaper. Att upprätta en tomtindelningsbestämmelse, i enlighet med gällande stadsplan, var ett sätt för kommunen att inhämta ersättning för gatubyggnaden även från de två fastigheter som ännu inte betalat ersättning. I samband med tomtindelningens upprättande tog kommunen ut ersättning för gatubyggnadskostnaden från Berthåga 20:5 och Berthåga 20:6, och skulden löstes därmed.

Tomtindelningen för Berthåga 20:5 upphävdes år 2015 genom ett ändringstillägg till underliggande detaljplan.



Utsnitt ur tomtindelningen för del av kvarteret Libert.

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 identifierar man de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) utgör utgångspunkt för bedömningen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6 §

Detaljplaneändringen handlar om att upphäva den tomtindelning som gäller för fastighet Berthåga 20:6. 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 vara förenligt med kommunens översiktsplan. Själva planändringen (upphävandet av tomtindelningen) innebär en mycket begränsad påverkan på miljön.

Planändringen bedöms inte motverka andra lokala, regionala eller nationella mål.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförfordningen 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.

Undersökningssamråd med Länsstyrelsen har skett i samband med plansamrådet. Länsstyrelsen meddelade inte någon erinran.

Beslut om betydande miljöpåverkan

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

GENOMFÖRANDE

Genomförandetid

Den ursprungliga och underliggande detaljplanen har ingen genomförandetid kvar. Denna planändring får ingen ny genomförandetid kopplad till sig.

Planekonomi

Planändringen bekostas av fastighetsägaren genom planavtal.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Uppsala i juni 2020

Torsten Livion
Detaljplanechef

Lisa Björk
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

• Planuppdrag 2020-02-10

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2020-08-27

Laga kraft 2020-09-24