

Handläggare  
Sofia Masrouf  
018-7274766

Diarienummer  
PBN 2019-002991

**Upphävande av tomtindelning för Sunnersta 79:5  
Ändring av detaljplan *Stadsplan för nordvästra Sunnersta*,  
Aktnummer 0380-270**



**LAGA KRAFT 2021-02-24**

## **TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING**

---

### **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 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**

- Planbeskrivning med illustrationer
- Samrådsredogörelse

##### **Övriga handlingar**

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

#### **Läsanvisningar**

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 en bostadsfastighet i Sunnersta, i södra Uppsala. Fastigheten är cirka 1 875 kvadratmeter stor och bebyggd med en huvudbyggnad. Det föreslagna planområdet utgörs av fastigheten Sunnersta 79:5, som är 1 875 kvadratmeter stor, och ligger utmed Långvägen i Sunnersta.

## PLANÄNDRING

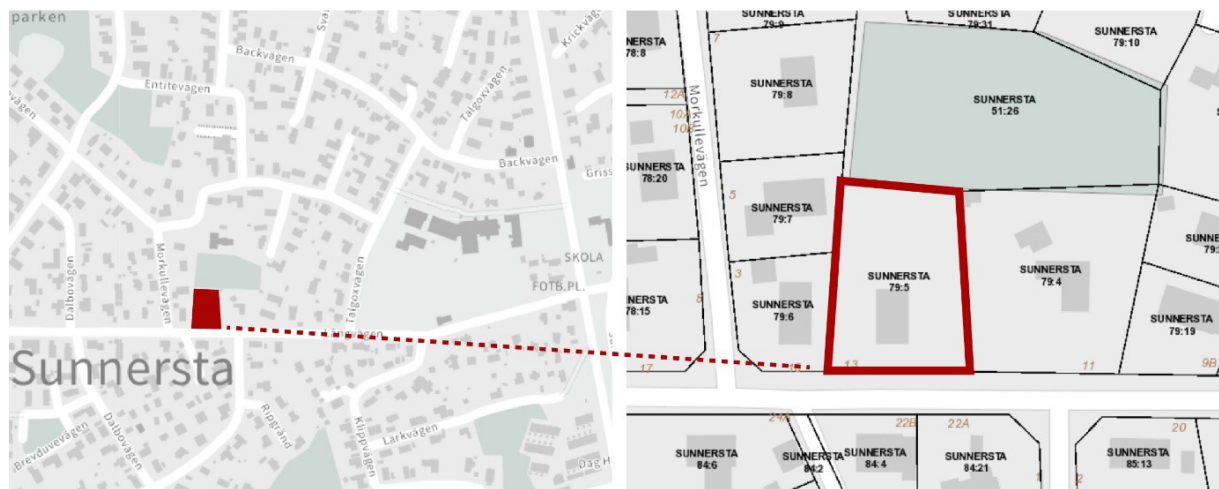
Upphävandet av gällande tomtindelning för Sunnersta 79:5 görs i form av detta tillägg till befintlig planbeskrivning. Eftersom tomtindelningsbestämmelserna inte kan utläsas av de ursprungliga och tillika gällande planhandlingarna (*Stadsplan för nordvästra Sunnersta, aktnr. 0380-270*) påverkas inte plankartan eller den ursprungliga planbeskrivningen. Aktuell planändring resulterar alltså enbart i detta tillägg till planbeskrivningen.

Planändringen innebär i förlängningen att Sunnersta 79:5 kan avstyckas till två fastigheter.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Läge och omfattning

Det föreslagna planområdet utgörs av fastigheten Sunnersta 79:5 som är 1 875 kvadratmeter stor, och ligger utmed Långvägen i Sunnersta. Avståndet till Resecentrum är cirka 8 kilometer.



Fastigheternas läge i kommunen.

### 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

Genom Uppsala går Uppsalaåsen, som är stadens huvudsakliga dricksvattentäkt. Ny exploatering i staden ska ske utan att äventyra möjligheten att även i framtiden nyttja Uppsalaåsen som vattentäkt.

Känsligheten för påverkan på kvaliteten av grundvatten beror av markens egenskaper och är utifrån utredningen *Risikanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Geosigma AB, 2018) indelad i 4 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.

Planområdet ligger inom hög och måttlig känslighet för påverkan på grundvattentäkten. Grundvattenförekomsten omfattas även av inre respektive yttre skyddsområde, och anläggningarna för dricksvattenförsörjningen är utpekade som riksintresse. Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon. 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. Det är inte heller tillåtet att till exempel utvinna energi ur mark eller grundvatten utan tillstånd. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

## Bebyggelse

Fastigheten, Sunnersta 79:5, är idag bebyggd med en huvudbyggnad för bostadsändamål. Den totala byggnadsarean uppgår till cirka 163 kvadratmeter. Byggrätten i gällande plan medger upp till 469 kvadratmeter byggnadsarea baserat på fastighetens nuvarande storlek, cirka 1 875 kvadratmeter.

## Möjlig fastighetsindelning

Fastighetsägaren har föreslagit en ny princip till fastighetsindelning där A uppgår till omkring 942 kvadratmeter och B till 932 kvadratmeter. Infart till B löses enligt förslaget med ett vägskaft väster om fastighet A. Den potentiella byggrätten uppgår till omkring 235 kvadratmeter byggnadsarea för A och cirka 233 kvadratmeter byggnadsarea för B. Planområdet befinner sig delvis inom zonen för hög känslighet avseende grundvatten. Den befintliga markanvändningen medger bostad. Den belastning som ytterligare ett bostadshus medför, bedöms vara begränsad.

Den slutliga gränsdragningen görs av lantmäteriet i samband med förrättning.



*Skiss på möjlig ny fastighetsindelning. Gulfärgade linjer är föreslagna fastighetsgränser. Måttangivelserna och linjernas lägen är ungefärliga.*

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan 2016

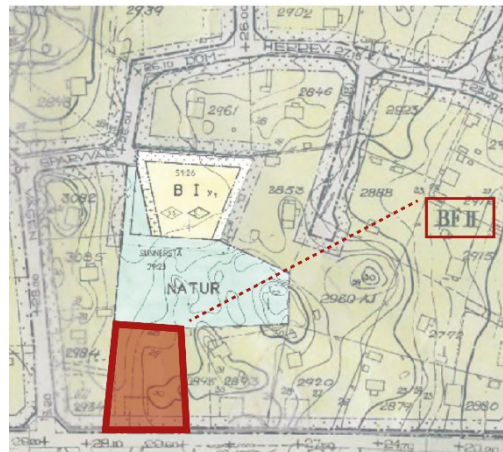
Översiktsplanen pekar ut planområdet som stadsbygd. Stadsbygden kännetecknas av blandstad med tyngdpunkt på bostadsutveckling.

#### 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 med en högsta höjd på 7,2 meter. Högst en fjärdedel av fastighetsytan får bebyggas. Då det är en gammal stadsplan som saknar avståndsbestämmelser, gäller Byggnadsstadgan 39 § vilket innebär att byggnader måste placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

#### Tomtindelning

Nuvarande fastighetsindelning regleras av *Tomtindelning för kvarteret Meshatten*, 0380–20/SU79, fastställd 1966.



Utsnitt ur gällande detaljplan.  
Aktuella fastigheten 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, för den detaljplan som ändringen gäller.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i september 2020

Torsten Livion  
detaljplanechef

Sofia Masrour  
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

• Planuppdrag

2020-05-07

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

2021-01-28

Laga kraft

2021-02-24