

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

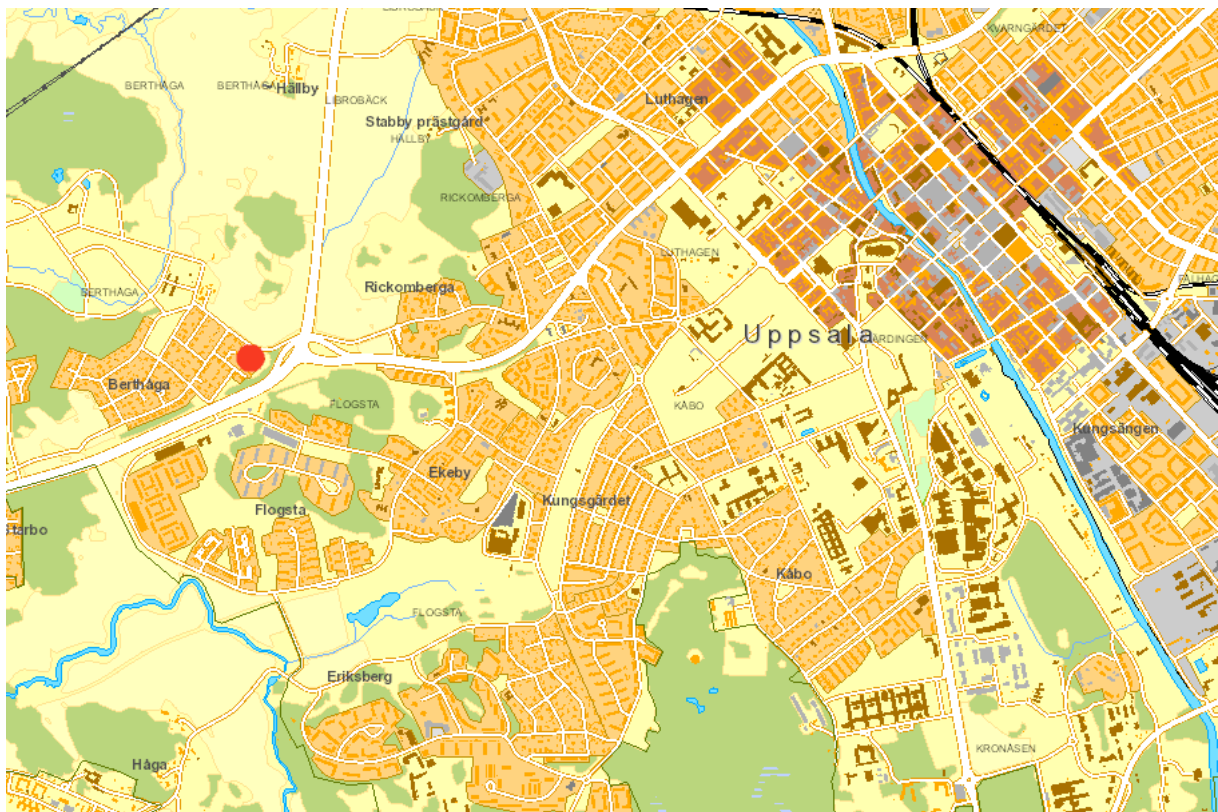


Bild: Planområdets läge i staden, markerat med en röd prick.

**Det här är ett förslag på ändring genom detaljplanetillägg  
SAMRÅDET pågår mellan 8 och 29 maj 2020**

## **TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNINGEN**

### **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, dnr 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 §.

### **Samrådshandlingar**

#### **Planhandling**

A light blue speech bubble with a white border, containing the text "Den läser du nu!".

- Tillägg till planbeskrivning

#### **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\*

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](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

### **Sammanfattning av planförslaget**

Planläggningen syftar till att upphäva gällande tomtindelning för Berthåga 20:6. I förlängningen innebär det att fastigheten kan styckas 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.

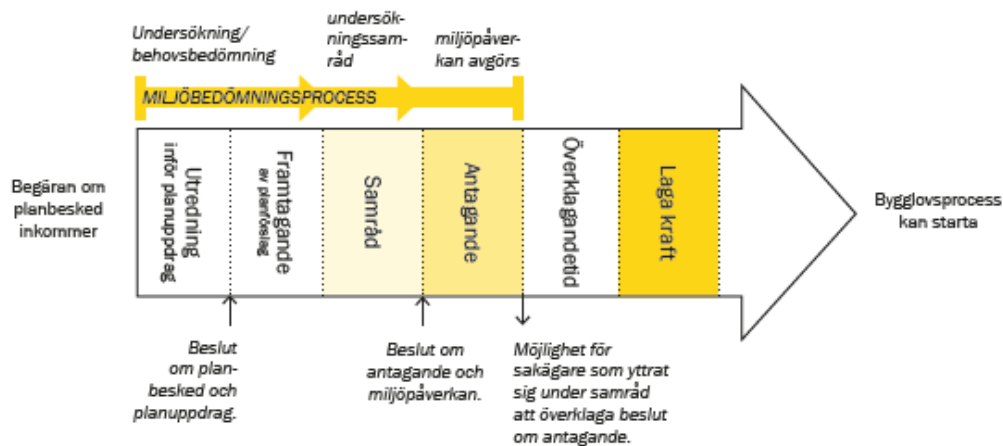


Bild: Processen för förenklat planförfarande

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

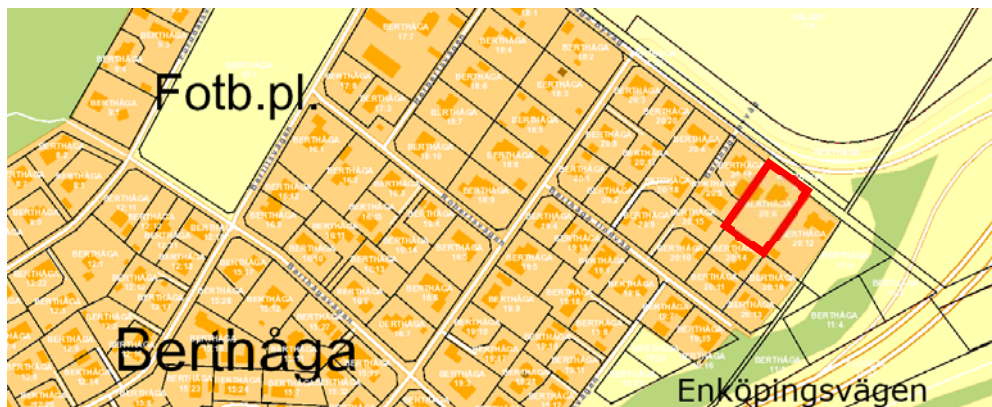
### Syfte

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

### Bakgrund & huvuddrag

Den berörda tomtindelningsplanen (dnr 0380-26/BE20 B) 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.



*Bild: 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 är Berthåga 20:6 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.



*Bild: Ortofotoförhandsbild från 2019 över fastigheten Berthåga 20:6. Planområdet, tillika fastigheten, är markerat 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 styckats 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

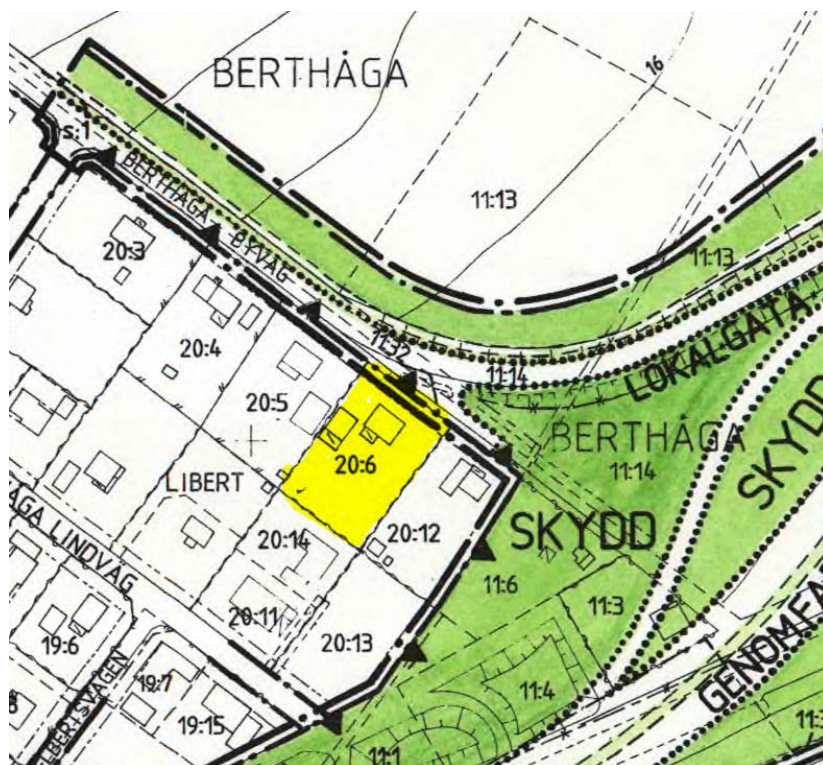
Berthåga 20:6, med sina 1 705 kvm, ger förutsättningar för att fastigheten kan styckas i två delar om cirka 850 kvm vardera, i enlighet med gällande detaljplan.

En möjlig avstyckning illustreras i kartbilden nedan. Där delas fastigheten i en nordlig del (kallad tomt A i bilden) och en sydlig del (kallad tomt B). Förslaget förutsätter att nuvarande växthus/odlingstält (vitt tak i bilden nedan) måste flyttas.

Befintligt bostadshus kan behålla sin nuvarande infart. Den nya fastigheten i söder kan få en ny infart via en skafftomtslösning från Berthåga byväg. Berthåga byväg är planlagd som allmän plats (*Detaljplan för Bärbyleden, Berthåga trafikplats DP90M (0380-P94/15)*). Detta ger förutsättningar att trygga tillgången till en ny infart från vägen i en senare förrättning.



*Bild: 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.*



*Bild: Utsnitt från gällande detaljplan från 1994 som reglerar Berthåga byväg "Detaljplan för Bärbyleden, Berthåga trafikplats DP90M (0380-P94/15)". Detaljplanen visar att Berthåga byväg är planlagd som allmän plats.*

## 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. Enköpingsvägen är utpekad som ett framtida stadsstråk i översiktsplanen. Stråket binder samman innerstaden med Stenhagen centrum som är en framtida stadsdelsnod. Stadstråket ska bidra till att många får tillgänglighet och närhet till kollektivtrafik och olika viktiga funktioner i staden. Längs stråket förordar översiktsplanen en hög koncentration av bebyggelse, främst bostäder.

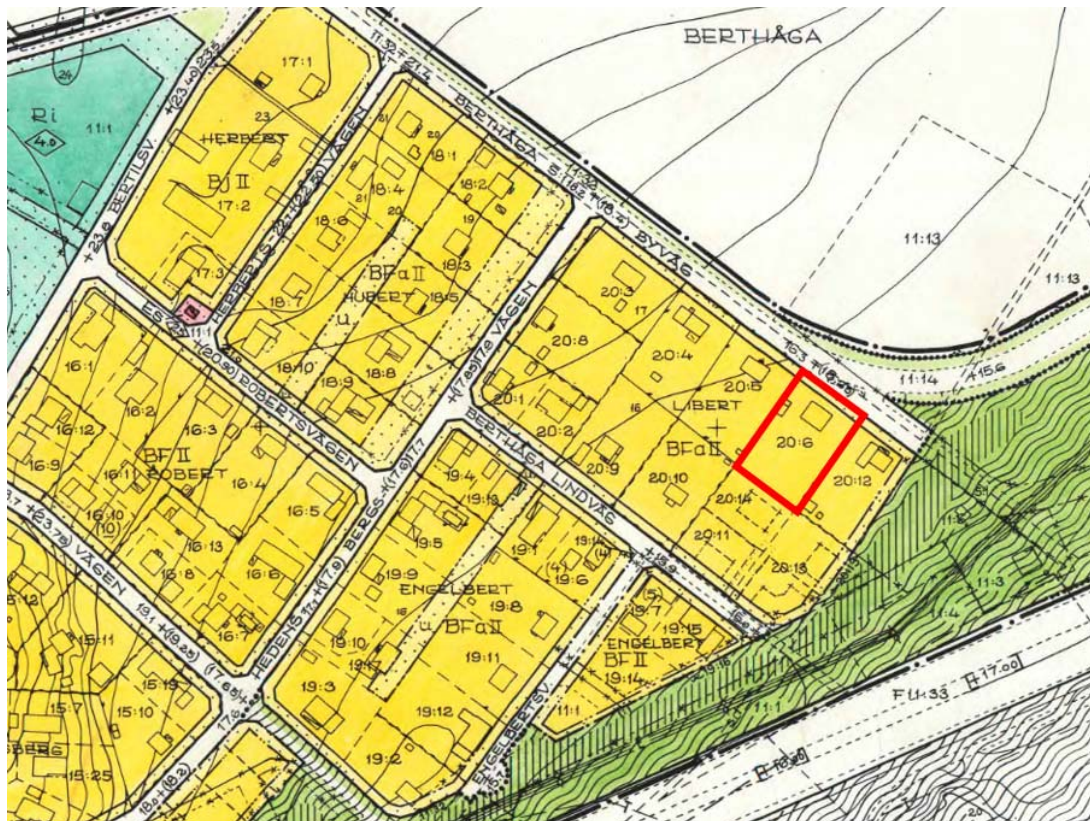
### Detaljplan/stadsplan

Stadsplan för Berthåga – aktnummer 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 i två våningar och högst 6 meter. Uthus får vara högst tre meter.

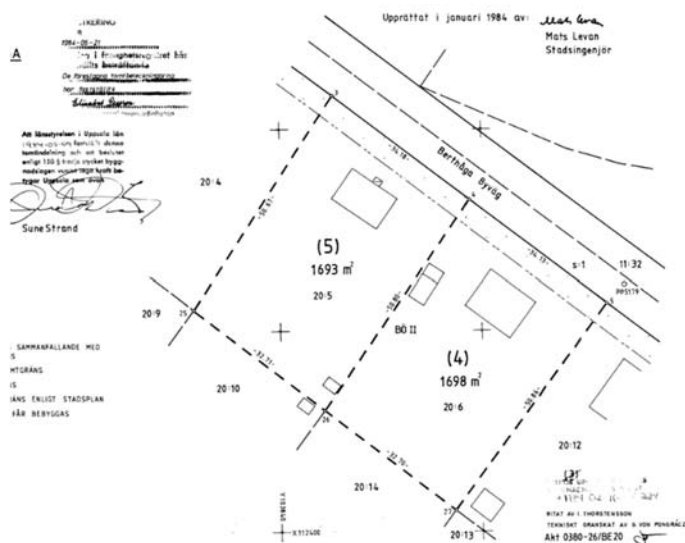


Utdrag från gällande stadsplan, Berthåga 20:6 är markerad med röd linje

## 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 gatubyggnader även från de två fastigheter som ännu inte betalat ersättning. I samband med tomtindelningens upprättande tog kommunen ut ersättning för gatubyggnadskostnader 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 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 handlar om att upphäva den tomtindelning som idag 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. Planändringen bedöms innebära en mycket begränsad 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.

Undersökningssamråd med länsstyrelsen sker i samband med plansamrådet utifrån ovanstående.

### 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 april 2020

Torsten Livion  
Detaljplanechef

Lisa Björk  
planarkitekt

Datum  
2020-05-05

Diarienummer  
PBN 2019-002910

## Upphävande av tomtindelning Berthåga 20:6

Förenklat förfarande

### SAMRÅDSLISTA

#### **Myndigheter**

Kommunala lantmäterimyndigheten  
Länsstyrelsen

#### **Sakägare och boende inom planområdet**

Enligt fastighetsförteckning

#### **För allmänhetens kännedom**

Kommuninformation