

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2023-001980Handläggare:
Björn Sjulgård 018 7271324

Planbeskrivning

Upphävande av tomtindelning för

Norby 53:20

Förenklat planförfarande



Figur 1 Karta över fastigheten Norby 53:20 och närliggande fastigheter.

Det här är ett förslag till ändring av detaljplan

SAMRÅDSHANDLING

Innehåll

Inledning	3
Sammanfattning.....	3
Varför ändring av detaljplan valts	3
Planprocessen.....	3
Handlingar	4
Samrådshandlingar.....	4
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktsplan	4
Detaljplan	4
Planändringens innehåll	6
Syfte.....	6
Huvuddrag.....	6
Planområdet	6
Ny bebyggelse	7
Genomförandefrågor.....	9
Fastighetsrättsliga frågor.....	9
Ekonomiska frågor	10
Organisatoriska frågor	10
Planens konsekvenser.....	11
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	11
Medverkande	12

Inledning

Sammanfattning

Ändringen av Detaljplan för Norby 0380-P2002/30, syftar till att upphäva den tomtindelning som gäller för fastigheten Norby 53:20.

Syftet med upphävandet är att möjliggöra en fastighetreglering för att kunna genomföra en avstyckning av fastigheten i fyra delar. Fastighetsägaren önskar uppföra bostadsbebyggelse i form av enbostadshus på respektive del. Den gällande detaljplanen för området påverkas inte av tomtindelningens upphävande. Planarbetet kan därav genomföras med förenklat förfarande.

Ändringen är förenlig med översiktsplanen och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Varför ändring av detaljplan valts

Fram till införandet av plan- och bygglagen år 1987, reglerades fastighetsindelningsbestämmelser inte i dåtidens stadsplaner, utan i ett separat planverktyg som kallades tomtindelning. Som namnet antyder reglerar tomtindelningar hur ett område ska delas in i ”tomter”, eller egentligen fastigheter. Sedan 2011 motsvaras tomtindelningar av fastighetsbestämmelserna i 4 kapitlet 18§ plan- och bygglagen och regleras som en del av detaljplan. Enligt övergångsbestämmelser är även äldre tomtindelningar att betrakta som detaljplanebestämmelser och för att upphäva dem krävs därmed en detaljplaneändring. Eftersom tomtindelningsbestämmelserna inte ursprungligen var en del av detaljplanen går de inte att utläsa av de gällande planhandlingarna. Ett borttagande av sådana bestämmelser medför därför inte heller någon förändring av gällande plankarta. Denna planändring består därför endast av detta tillägg till planbeskrivningen.

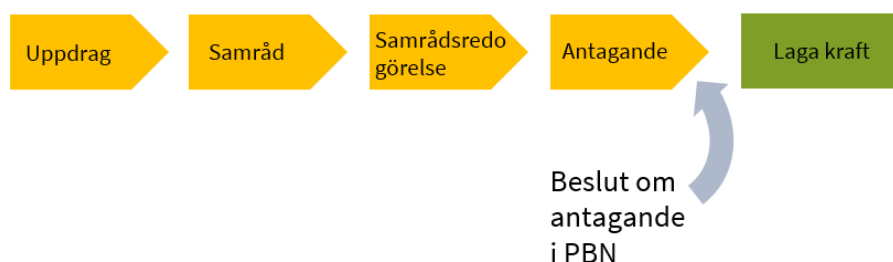
Tillägget till planbeskrivning gäller som ett komplement till den ursprungliga planens handlingar. Den ursprungliga detaljplanen fortsätter att i övrigt reglera områdets markanvändning även efter ett upphävande av tomtindelningen.

Planprocessen

Ett upphävande av en tomtindelning hanteras som en ändring av detaljplan genom ett tillägg till den ursprungliga planens planbeskrivning. Beslut om planbesked och planuppdrag fattades 2024-06-12 av planchef på delegation i enlighet med plan- och byggnadsnämndens delegationsordning punkt 7.5 nummer 1–2.

Ändringen handläggs med förenklat förfarande, enligt plan- och bygglagen. Under samrådet har de som berörs av planändringen möjlighet att tycka till. I ett förenklat förfarande samråder kommunen som regel endast planförslaget med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och sakägare inom planområdet. Efter samrådet sammanställs inkomna yttranden i en samrådsredogörelse och planändringen går direkt till antagande i plan- och byggnadsnämnden.

Förenklat förfarande



Handlingar

Planhandlingarna till gällande detaljplan, Detaljplan för Norby (aktbeteckning 0380-P2002/30) ska läsas tillsammans med detta tillägg.

Samrådshandlingar

Planhandling

- Tillägg till planbeskrivning

Övriga handlingar

Till planen hör även följande handlingar:

- Planhandling (underliggande plan)
- Plankarta (underliggande plan)
- Fastighetsförteckning*

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2 samt på stadsbiblioteket. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/norby53-20. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

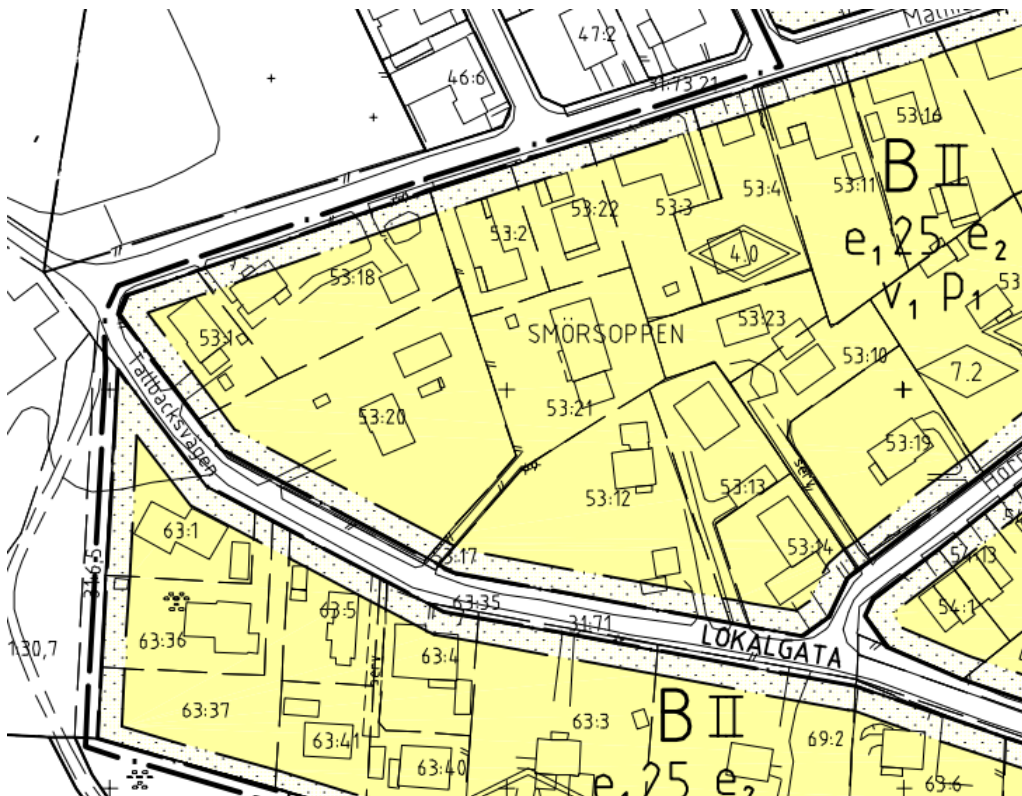
Översiktsplan

Planändringen utförs i ett område som är utpekat för utveckling av stadsbygd, i Uppsala kommuns översiktsplan fastställd 2016. Planändringen är förenlig med översiktsplanen.

Detaljplan

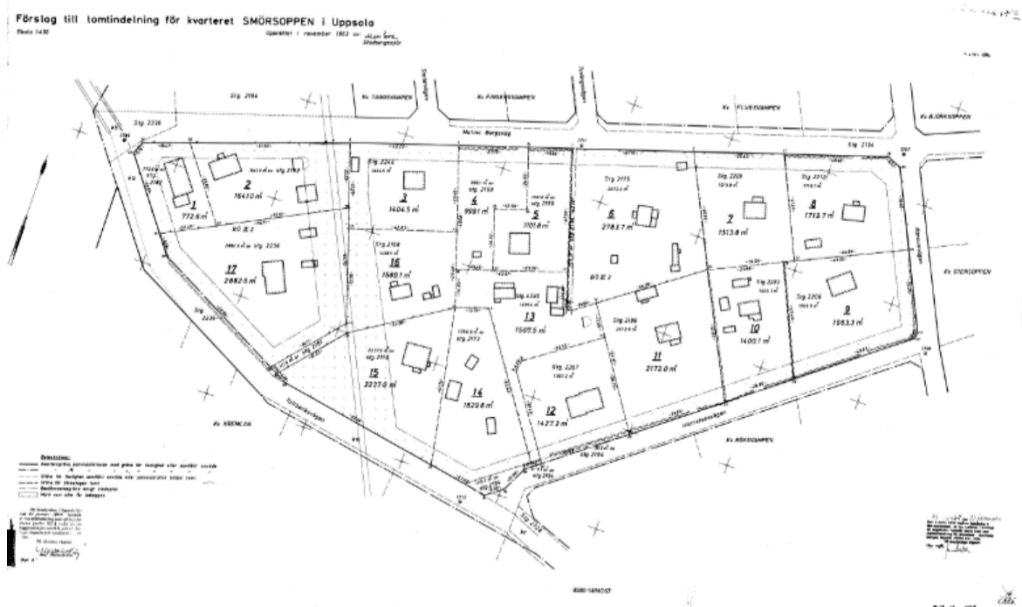
Planändringen omfattas av *Detaljplan för Norby* som vann laga kraft 19 juli 2002 (akt 0380-P2002/30). Genomförandetiden för detaljplanen var 15 år. Genomförandetiden

gick ut 2017. Enligt detaljplanen är fastigheten Norby 53:20 avsedd för bostadsändamål (se figur 5).



Figur 2 Utklipp från plankartan tillhörande Detaljplan för Norby från 2002.

Nuvarande tomtindelning för fastigheten Norby 53:20 regleras av *Tomtindelning för kvarteret Smörsoppen i Uppsala* (akt 0380-14/NO53) som upprättades i november 1963 (se figur 3).



Figur 3 Tomtindelning för kvarteret Smörsoppen i Uppsala som reglerar den tomtindelning som i dagsläget gäller på fastigheten Norby 53:20.

Planändringens innehåll

Syfte

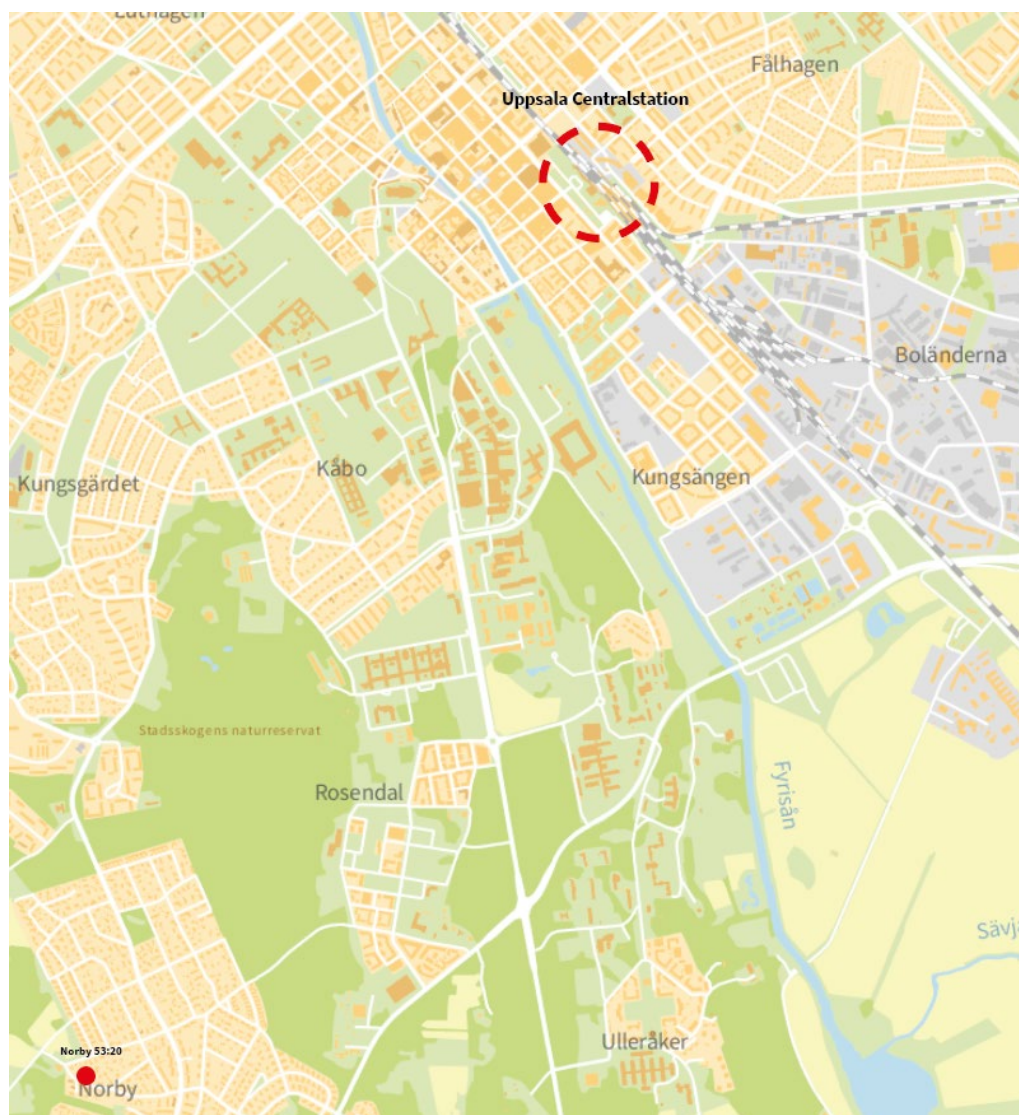
Planändringens syfte är att upphäva den tomtindelning som gäller för Norby 53:20.

Huvuddrag

Fastighetsägaren till Norby 53:20 önskar genom att upphäva den tomtindelning som gäller, möjliggöra en förändrad fastighetsindelning.

Planområdet

Geografiskt läge



Figur 4 Orienteringskarta som visar fastighetens läge i relation till Uppsala Centralstation. Fastigheten är markerad med en röd prick och Uppsala Centralstations ungefärliga placering är inringad med en röd streckad cirkel.



Figur 5 Kartutklipp som visar fastighetens gränser markerat med en röd linje.



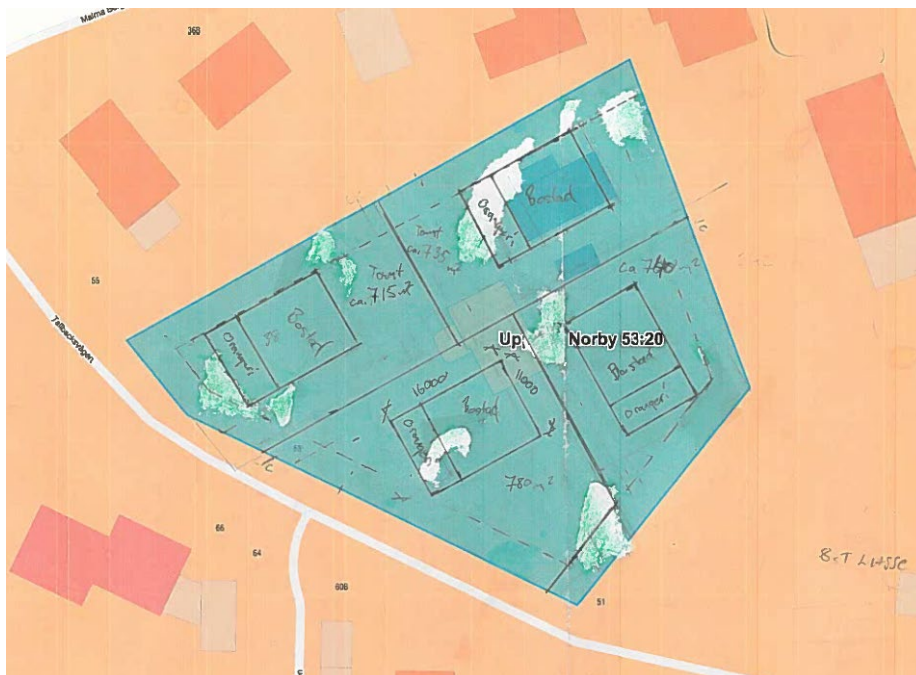
Figur 6 Ortofoto som visar fastighetens gränser markerat med en röd linje.

Allmän områdesbeskrivning

Fastigheten Norby 53:20 är cirka 3 000 kvadratmeter stor och ägs av en privat fastighetsägare. Inom fastigheten finns i dagsläget två byggnader avsedda för bostadsändmål. Fastigheten gränsar till fastigheterna Norby 53:1, Norby 53:18 och Norby 53:25 i nordväst, Norby 53:2 i nordöst, Norby 53:20 i öst och sydöst, samt Tallbacksvägen i söder och sydväst

Ny bebyggelse

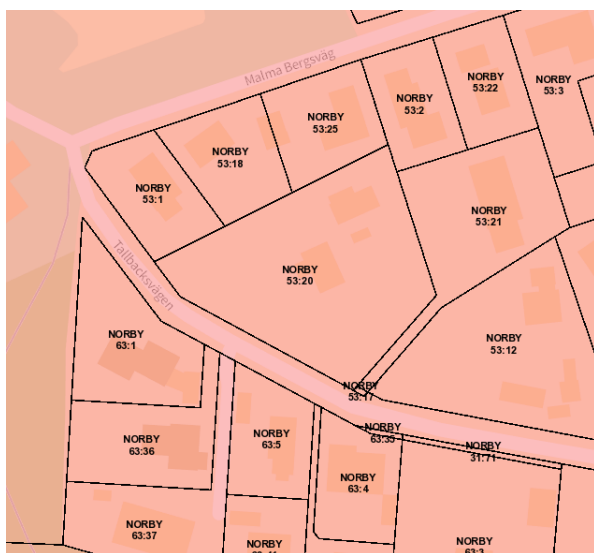
Fastighetsägaren önska att möjliggöra en fastighetsreglering för att kunna genomföra en avstyckning av fastigheten i fyra delar. Fastighetsägaren önskar bostadsbebyggelse i form av enbostadshus i respektive del. Läget för nya fastighetsgränser illustreras nedan i figur 7. För att en sådan reglering ska kunna genomföras behöver först den tomtindelning som i dagsläget gäller för Norby 53:20 upphävas. En fastighetsreglering ska dock inte genomföras i planändringen, utan prövas och bestäms i och med en lantmäteriförättning.



Figur 7 Illustration över fastighetsägarnas önskade fastighetsreglering där fastigheten Norby 53:20 styckas av i fyra delar.

Grundvattnets sårbarhet

Planområdet ligger inom klass 3, Hög sårbarhet, områden med hög genomsläpplighet, tex. sand eller grus utan kända magasin. Planområdet ligger utanför tillrinningsområdet för dricksvattentäkten.



Figur 8 Utdrag ur karta Grundvattnets sårbarhet SGU som visar hur den berörda fastigheten ligger inom klass 3, hög känslighet.

Genomförandefrågor

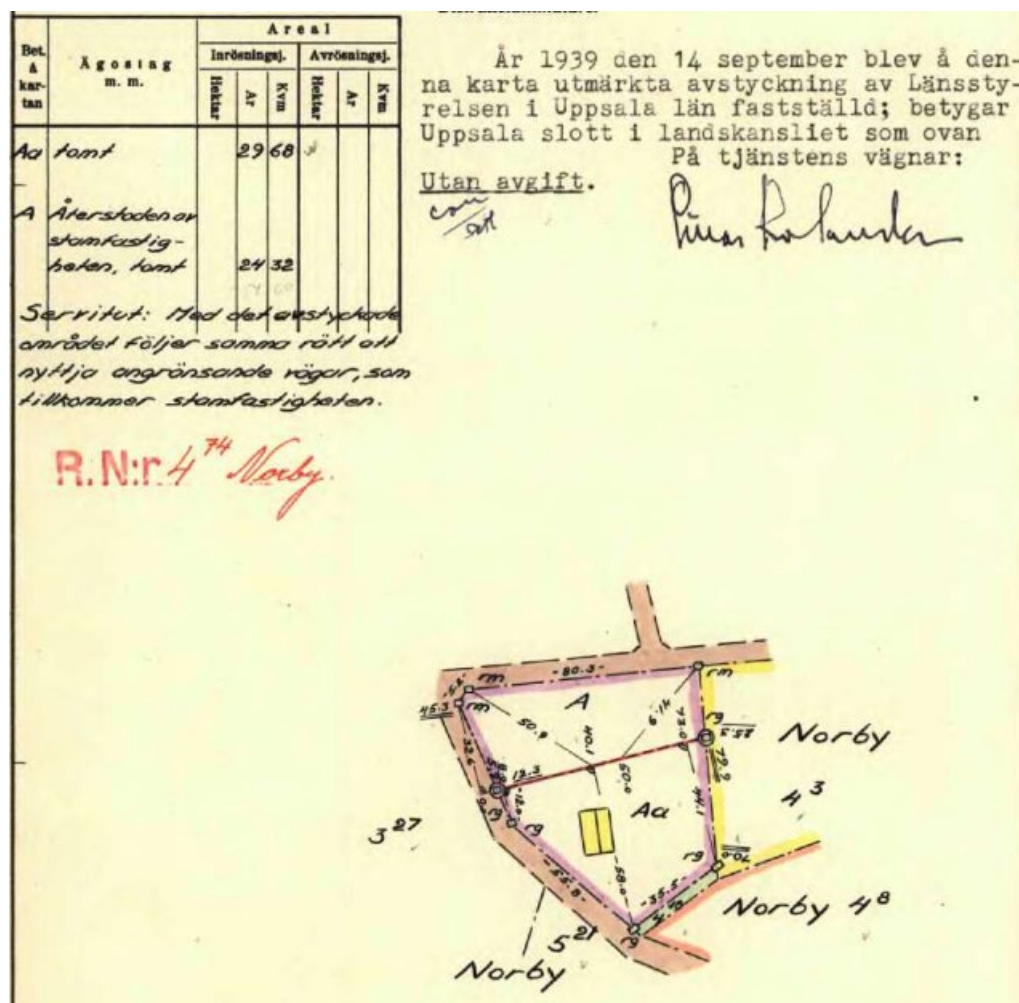
Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Fastigheten Norby 53:20 ägs av Cecondo Uppsala 2 AB.

Servitut och rättigheter

Ett äldre servitut finns på fastigheten sedan en avstyckning gjordes 1939, aktbeteckning: 03-BON-889 19390914.



Figur 9 Utdrag ur Avstyckningsbeskrivning från 1939. Norby 53:18 styckades då av från Norby 53:20 (nuvarande beteckningar).

Servitutet beskrivs enligt följande: *Med det avstyckade området följer samma rätt att nyttja angränsande vägar, som tillkommer stamfastigheten.* Fastighet Norby 53:18 har dock enklare tillgång till Malma bergsväg norrut.

Fastighetsindelningsbestämmelser som upphör att gälla

Tomtindelning för kvarteret Smörsoppen i Uppsala fastställda 1963 (akt 0380-14/NO53) upphör att gälla inom planområdet när planen vinner laga kraft.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Ekonomiska frågor

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplaneändringen enligt fastställd taxa.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra följande prövningar enligt annan lagstiftning: till exempel fastighetsbildningslagen och anläggningslagen.

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras.

Nybildande av gemensamhetsanläggningar för till exempel gemensamma angöringsvägar kräver prövning enligt anläggningslagen (1973:1149).

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 kapitel 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 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 bostadshus. Detta bedöms ge en mycket begränsad påverkan på miljön.

Den aktuella fastigheten ligger inte inom vattenskyddsområde, men inom ett område med hög känslighet enligt SGUs sårbarhetskarta. Området har hög genomsläpplighet så som sand eller grus men inga kända magasin. Fastigheten ligger utanför tillrinningsområdet för dricksvattentäkten. Under förutsättning att allmän aktsamhet tas vid markarbeten bedöms nya småhus endast innebära 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 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under samrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

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

Medverkande

Tillägg till planbeskrivningen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Björn Sjulgård.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
TF planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- Planuppdrag 2024-06-12
- Samråd 2024-06-12