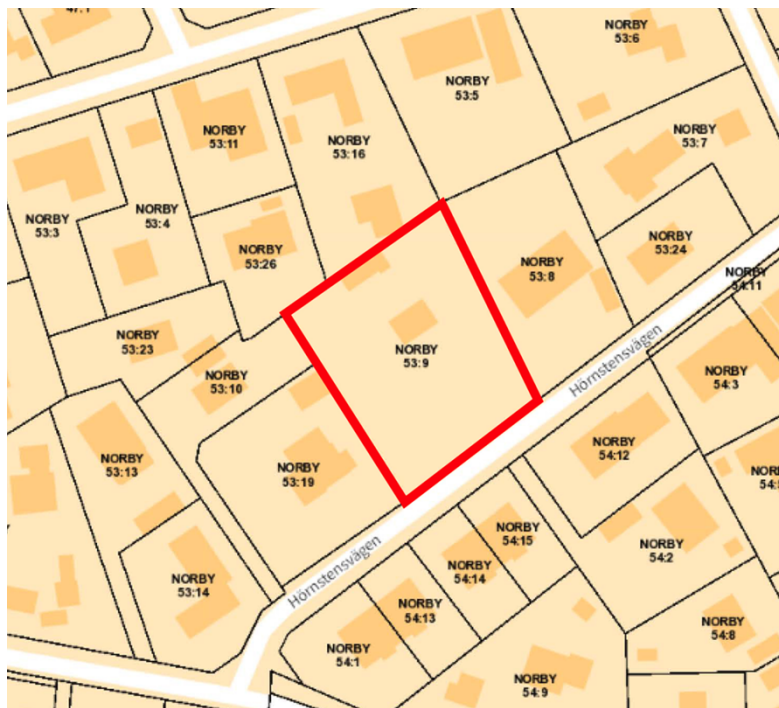


Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2025-03-03Diarienummer:
PBN 2024-003312Handläggare:
Tamara Pavlovic 018-727 49 48

Ändring av detaljplan för Norby, 0380-P2002/30 genom tillägg till planbeskrivningen.

Förenklat planförfarande



Figur 1 Karta över fastigheten Norby 53:9 och närliggande fastigheter.

Det här är ett förslag till detaljplan SAMRÅDET pågår mellan 2025-03-14 och 2025-04-04

Innehåll

Inledning	3
Sammanfattning	3
Varför ändring av detaljplan valts	3
Planprocessen	3
Förenklat förfarande	4
Samrådshandlingar	4
Planhandling	4
Övriga handlingar	4
Planändringens innehåll.....	4
Syfte.....	4
Huvuddrag	4
Förutsättningar och förändringar	5
Planområdet	5
Gällande detaljplan	5
Översiktsplan	6
Allmän områdesbeskrivning.....	7
Bebyggelse och markförhållanden.....	7
Föreslagen fastighetsbildning.....	8
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	9
Genomförande	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Ekonomiska frågor.....	10
Planavtal.....	10
Organisatoriska frågor.....	11
Genomförandetid	11
Prövning enligt annan lagstiftning.....	11
Utredningar inför bygglovsprövning	11
Dispenser och tillstånd.....	11
Planändringens konsekvenser.....	11
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kapitel.....	11
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6 §.....	11
Medverkande	12

Inledning

Sammanfattning

Ändringen av detaljplanen för Norby 0380-P2002/30 syftar till att upphäva tomtindelningen för fastigheten Norby 53:9. Fastigheten ligger i stadsdelen Norby, ett villaområde sydväst om Uppsalas innerstad, cirka fem kilometer från Uppsala centralstation.

Den gällande detaljplanen påverkas inte av ett upphävande av tomtindelningen.

Planen överensstämmer med översiktsplanen från 2016 och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till fjärde kvartalet 2025, under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet.

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.

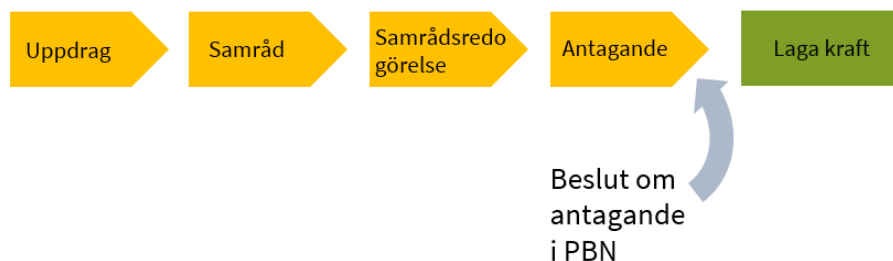
Tillägget till planbeskrivning gäller som ett komplement till den ursprungliga planens handlingar. Den ursprungliga detaljplanen/stadsplanen fortsätter att i övrigt reglera områdets markanvändning även efter ett upphävande av tomtindelningen.

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 2024-12-20 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



Figur 2 Pil som visar processen för förenklat förfarande.

Handlingar

Planhandlingarna till gällande detaljplan för Norby, 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 kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/Norby-53-9. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Planändringens innehåll

Syfte

Planändringens syfte är att upphäva den tomtindelning som gäller för fastigheten Norby 53:9.

Huvuddrag

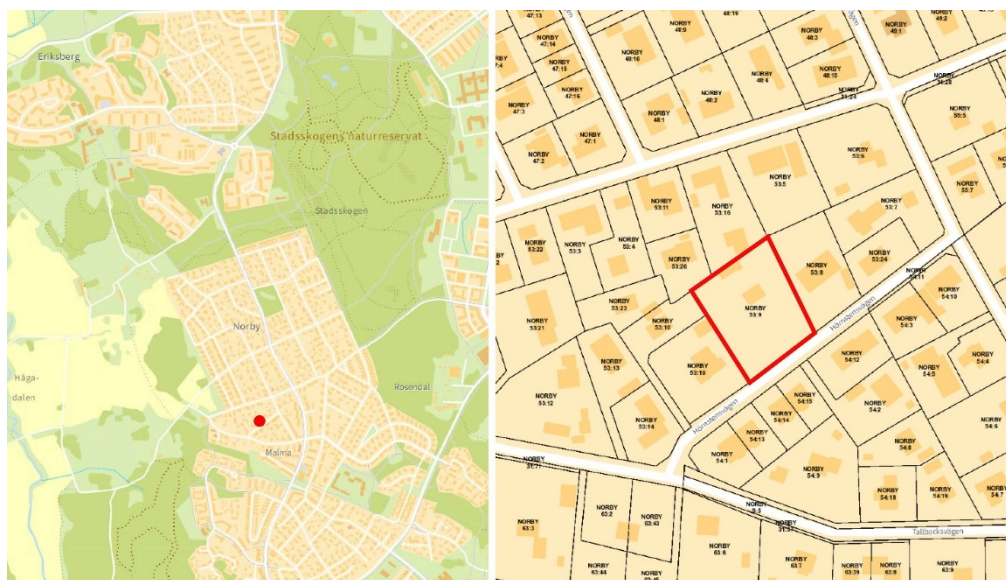
Planområdet består av fastigheten Norby 53:9 och ägs av Kejsarinnan fastigheter AB.

Fastighetsägaren önskar möjligheten att stycka fastigheten så att det kan bli totalt tre fastigheter. På fastigheten finns en villa i mitten av fastigheten, och en komplementbyggnad i dess norra del. Fastighetsägaren vill riva det befintliga huset och komplementbyggnaden, och istället uppföra ett småhus per respektive fastighet.

Förutsättningar och förändringar

Planområdet

Fastigheten ligger i stadsdelen Norby, ett villaområde sydväst från Uppsalas innerstad, cirka fem kilometer från Uppsala centralstation och Stora torget. Det är cirka en kilometer till Stadsskogen och cirka 300 meter till Hågadalens-Nåstens naturreservat. Fastigheten är 2 172 kvadratmeter stor.



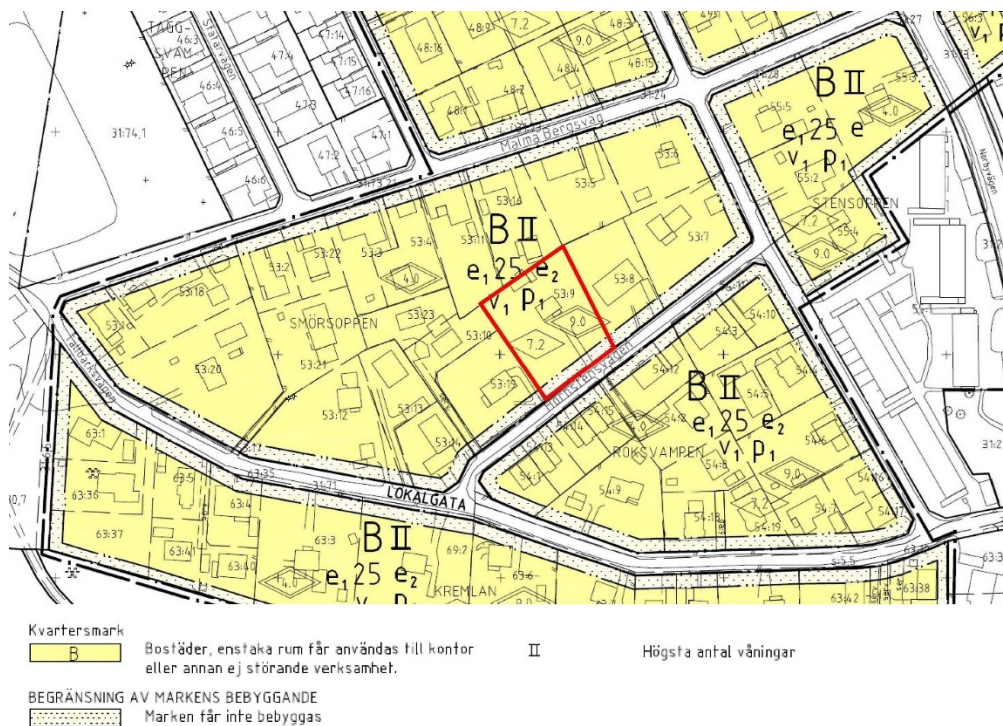
Figur 3 Till vänster syns en översiktskarta som visar den aktuella fastigheten i närområdet (röd punkt). Till höger syns fastighetens läge inom kvarteret (inom den röda linjen).

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för Norby fick laga kraft år 2002, och reglerar att fastigheten Norby 53:9 får bebyggas med fristående bebyggelse i högst två våningar med en högsta tillåtna byggnadshöjd av 7,2 meter. För uthus är högsta tillåtna totalhöjd (tillnock) 4,0 meter. Minsta tillåtna tomtstorlek är 700 kvadratmeter. Högst en fjärdedel av tomten får bebyggas. Enstaka rum på en fastighet får användas till kontor eller annan icke störande verksamhet. Bostadshusen får inte rymma mer än en lägenhet, dock kan en mindre del av ett bostadshus avskiljas för generationsboende eller studentrum. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Byggnaderna får inte vara sammanbyggda i tomtgräns. Garage och förråd får placeras 1 meter från tomtgräns eller sammanbyggas i gemensam gräns mot granntomt.

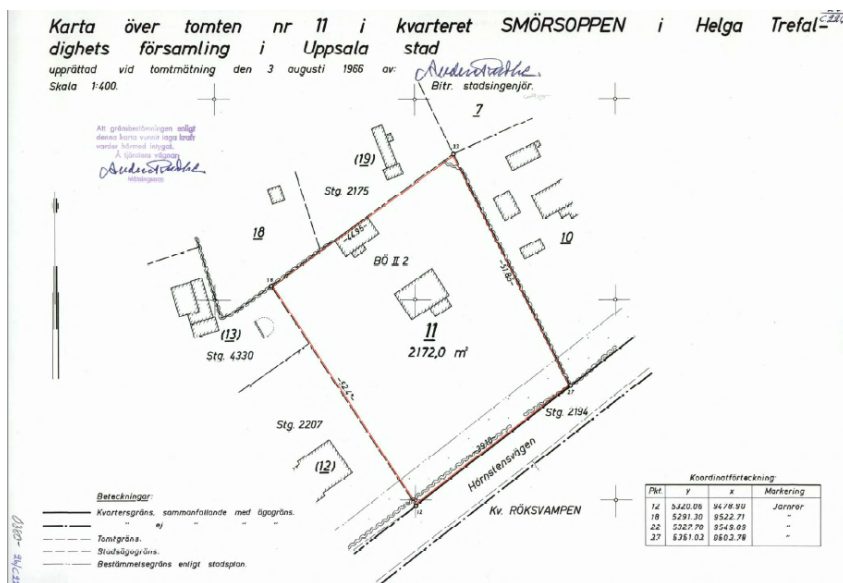
Marken närmast gatumark får inte bebyggas (det område som är punktprickat i plankartan).



Figur 4 Utsnitt ur den gällande detaljplanen. Fastigheten Norby 53:9 ligger inom den röda avgränsningen.

Tomtindelning

Fastighetsindelningen regleras av tomtindelning för Norby 53:9, aktbeteckning (0380-26/ C226, fastställd 1966. Tomtindelningen gäller från och med införandet av Plan- och bygglagen 2010:900 som detaljplanebestämmelse om fastighetsindelning.



Figur 5 Tomtindelning gällande Norby 53:9.

Översiktsplan

Fastigheten Norby 53:9 ligger inom markanvändningen *stadsbygd* i Uppsala kommuns översiktsplan från 2016. Målbilden för stadsbygd är en utveckling med en tyngdpunkt på bostäder samt inslag av lokaler och verksamheter, viss vardagsservice, platser för

föreningsliv samt ytor för vardagsrekreation som är svåra att rymma i de tätare delarna av staden. Förändringar inom det här område bör eftersträva att bebyggelsestillägg får en god integrering i befintliga bebyggelsemiljöer, även där nytillskott bidrar till variation i området.

Allmän områdesbeskrivning

Norby är ett villaområde som ligger sydväst om Uppsalas innerstad, mellan Valsätra i söder, Eriksberg i norr, Stadsskogen i öst och naturreservatet Hågdalen-Nåstens naturreservat i väst. Omgivande fastigheters storlek varierar mellan cirka 500 och 2900 kvadratmeter. De flesta av omgivande fastigheter har en storlek på cirka 1000 kvadratmeter.

Bebyggelse och markförhållanden

I den mittersta delen av fastigheten finns en villa med en byggnadsarea på cirka 71 kvadratmeter. Villan består av en bottenvåning och en inredd vind med balkong. I norra delen av fastigheten finns ett garage med förråd, som är cirka 55 kvadratmeter stort.



Figur 6 Drönarbild på fastigheten Norby 53:9. Källa: Widerlöv.



Figur 7 Foto på huset på fastigheten Norby 53:9. Källa: Widerlöv.



Figur 8 Foto på förråd och garage på fastigheten Norby 53:9. Källa: Widerlöv.

Föreslagen fastighetsbildning

Fastigheten Norby 53:9 har en sammanlagd areal på 2 172 kvadratmeter. Fastighetsägarnas avsikt är en ny fastighetsindelning med tre tomter i ungefär samma storlek. En möjlig ny fastighetsindelning efter rivning av de befintliga byggnaderna skulle kunna vara en avstyckning där de två nordvästra fastigheterna blir 729 och 725 kvadratmeter stora och den mittersta, längs Hörnstensvägen, blir 710 kvadratmeter stor, se bilden nedan. Detta regleras dock först i en lantmäteriförrättning. En sådan avstyckning är förenlig med den gällande detaljplanen i och med att alla fastigheterna blir större än 700 kvadratmeter. Om man sedan bebygger fastigheterna på det sätt som visas i situationsplanen nedan, understiger den sammanlagda byggnadsarean inom respektive ny fastighet en fjärdedel av respektive fastighets area, vilket också är förenligt med den gällande detaljplanen.

Angöring, färdtjänst och avfallshämtning kan ske från Hörnstensvägen för alla tre fastigheter, enligt situationsplanen (figur 9). Parkering kan lösas på kvartersmark för varje fastighet, enligt situationsplanen (figur 9).

NORBY 53:9



november 19, 2024

Byggnader

Befintligt

Figur 9 Den röda linjen visar en möjlig ny fastighetsindelning efter avstyckning. Befintliga hus som föreslås att rivas visas med orange färg och svart kryss. Vit färg visar förslag på placering av hus som skulle provas i ett senare bygglov. Planområdet visas med blå avgränsning.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Vattenskyddsområde

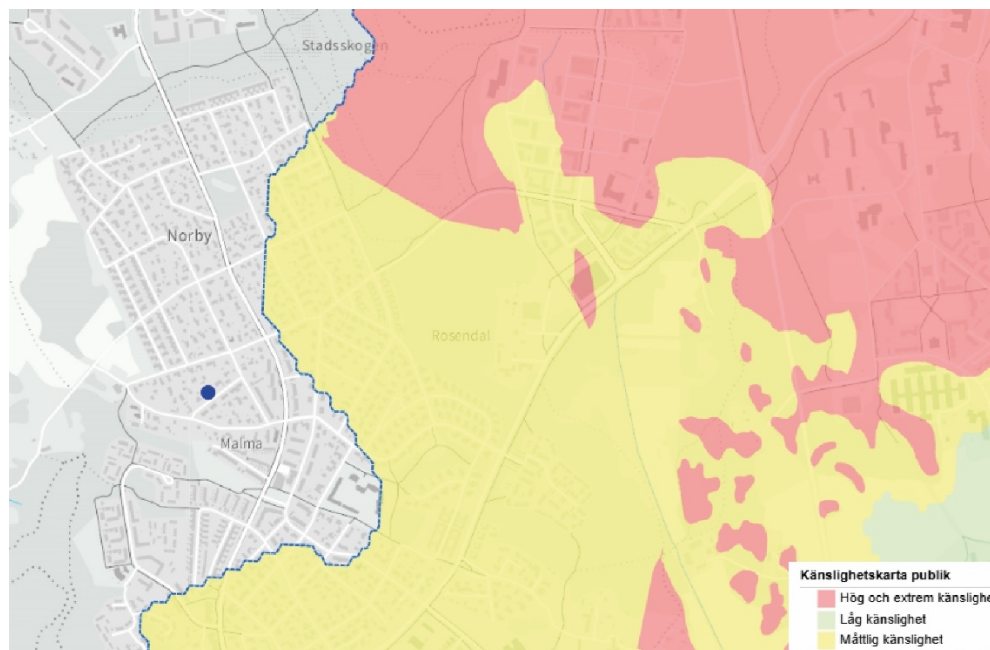
Planområdet ligger utanför vattenskyddsområdet för Uppsala- och Vattholmaåsarna.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma AB, 2018).

Planområde ligger utanför Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma AB, 2018), cirka 240 meter från tillrinningsområdets avgränsning.

Enligt underlagen till riskbedömningen ligger planområdet inte inom ett känsligt område. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen.



Figur 10 Utdrag ur känslighetskartan för grundvatten som visar hur den berörda fastigheten, markerad med blå punkt, ligger utanför känslighetszonerna (Måsen), och utanför Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma AB, 2018). Avgränsning på Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma AB, 2018) är markerad med blå linje.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägaren ansvarar för kostnaden för lantmäteriförrättning och eventuellt bildandet av servitut och/eller gemensamhetsanläggning. Vid avstyckning av fastigheten kan behov av servitut eller gemensamhetsanläggning uppstå, för exempelvis infart och uppställning av avfallskärl, vilket hanteras genom en lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Planavtal

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

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Prövning enligt annan lagstiftning

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Planområdet är redan ianspråktaget och ligger utanför vattenskyddsområde ur grundvattensynpunkt, och utanför Uppsalaåsens tillrinningsområde. Mark-, luft-, buller- och skyfallsförutsättningar är bra. Den föreslagna bebyggelsen skulle innebära en liten utökning av byggnadsarean och oförändrad markanvändning. Uppsala kommun bedömer att det inte finns behov av utredningar under planläggning.

Dispenser och tillstånd

Planområdet är redan ianspråktaget och ligger utanför vattenskyddsområde ur grundvattensynpunkt, och utanför Uppsalaåsens tillrinningsområde. Vattenskyddsföreskrifter gäller därför inte inom planområdet.

Planändringens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalkens 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 kapitlet 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 att upphäva den fastighetsindelingsbestämmelse som idag gäller för fastigheten. I övrigt fortsätter detaljplanen att gälla oförändrat. Som en följd av denna ändring kan fastigheten avstyckas och, efter rivning av det befintliga huset och komplementbyggnaden, bebyggas med tre nya bostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Detta bedöms ge en mycket begränsad påverkan på miljön.

Den aktuella fastigheten ligger inte inom vattenskyddsområde för Uppsala- och Vattholmaåsarna, och inte heller inom ett känslighetsområde med avseende på risk för påverkan på grundvattnet.

Tre nya småhus med komplementbyggnader bedöms 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.

Undersökningssamråd med länsstyrelsen sker i samband med plansamrådet. Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med planändringens antagande.

Medverkande

Tillägg till planbeskrivning har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och planläggningens initiativtagare Kejsarinnan fastigheter AB.

Situationsplan har gjorts av Kejsarinnan fastigheter AB. Foton är hämtade från Widerlöv. Illustrationer har gjorts av Uppsala kommun.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Tamara Pavlovic.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd

2024-12-20