

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2023-05-08Diarienummer:
PBN 2020-000585Handläggare:
Maria Hedberg 018-727 49 05

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

Förenklat planförfarande



Figur 1 Karta som visar fastigheterna i närheten av Norby 43:7.

Det här är ett förslag till detaljplan
SAMRÅDET pågår mellan 1 juni och 22 juni 2023

Innehåll

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

Inledning

Sammanfattning

Fastighetsägaren Cecondo Uppsala 1 AB önskar i en planläggning pröva ett upphävande av de tomtindelningar som gäller för fastigheten Norby 43:7. Gällande detaljplan påverkas inte i övrigt av ett upphävande av tomtindelningarna. Planarbetet bedöms kunna genomföras med förenklat förfarande. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Varför ändring av detaljplan valts

Fram till införandet av plan- och bygglagen år 1987, reglerades fastighetsindelingsbestämmelser 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 tomtindelingsbestämmelserna 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.

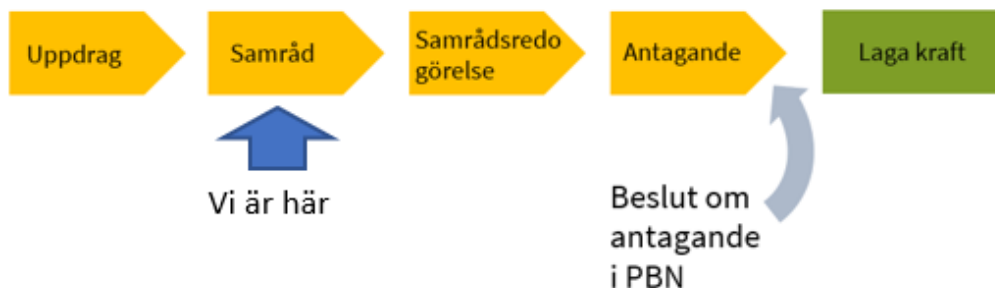
Tillägget till planbeskrivning gäller som ett komplement till den ursprungliga planens handlingar. Den ursprungliga detaljplanen/stadsplanen fortsätter att i övrigt reglera områdets markanvändning även efter ett upphävande av tomtindelningen.

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 2023-05-08 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 Planprocessen vid förenklat förfarande.

Handlingar

Planhandlingarna till gällande detaljplan, *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-37-4 Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Planändringens innehåll

Syfte

Planändringens syfte är att upphäva de tomtindelningar som gäller för Norby 43:7.

Huvuddrag

Fastighetsägaren Cecondo Uppsala 1 AB önskar att i en planläggning pröva ett upphävande av de tomtindelningar som gäller för fastigheten Norby 43:7. Detta för att kunna stycka av fastigheten för att möjliggöra en samlad utveckling av sex villatomter på Norby 43:7 och Norby 43:6.

Förutsättningar och förändringar

Planområdet

Fastigheten Norby 43:7 ligger i Norby, cirka fyra kilometer från Stora Torget. På fastigheten står idag en villa. Fastighetens areal är 2 090 kvadratmeter.

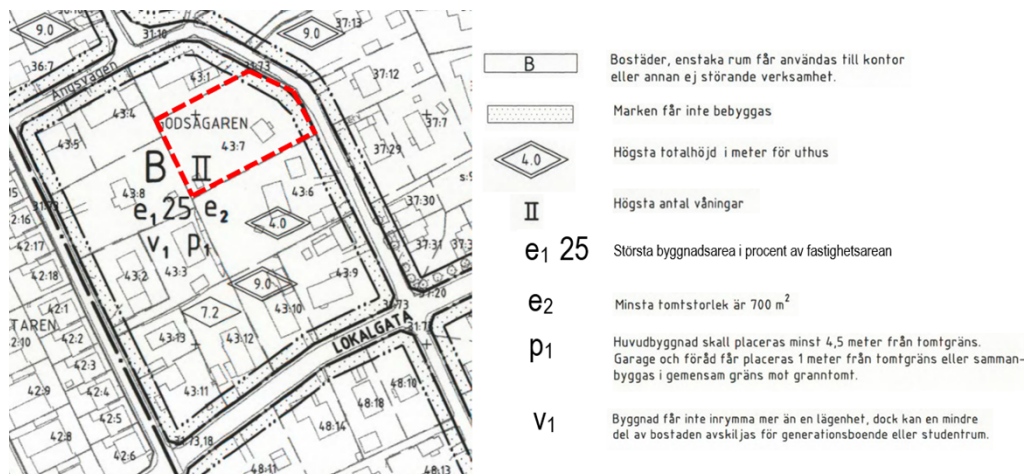


Figur 3 Fastigheter i närheten av Norby 43:7.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan

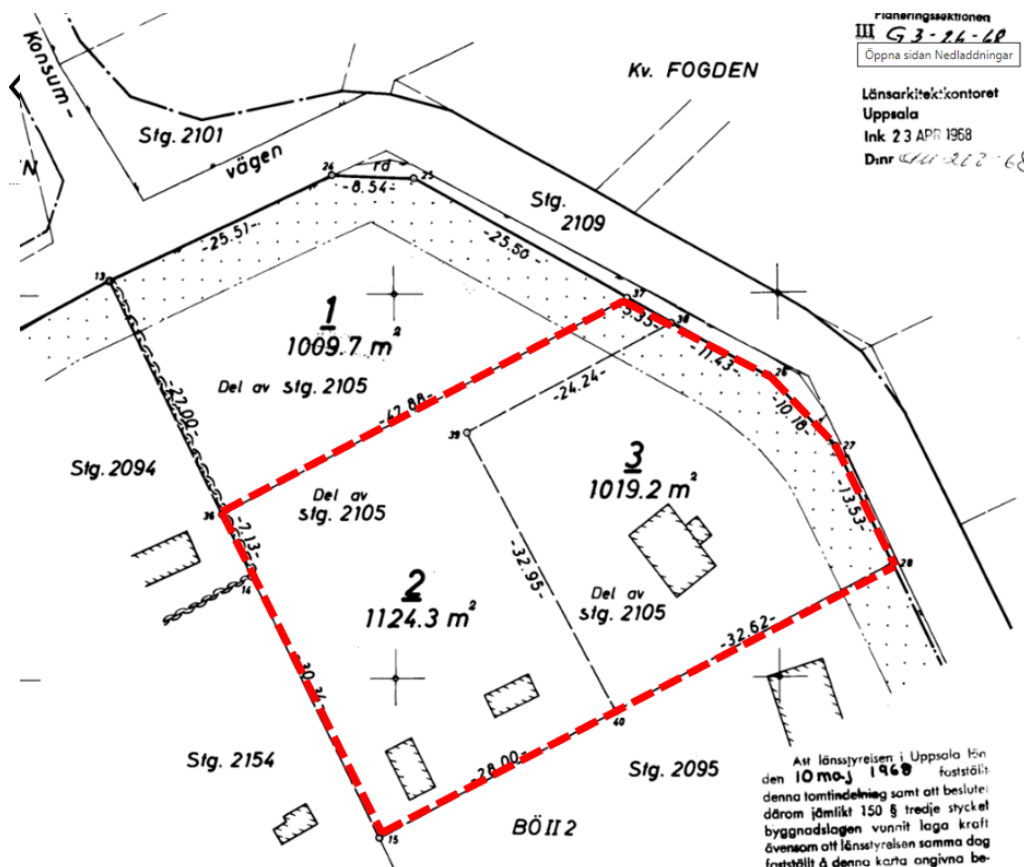
Gällande detaljplan, Detaljplan för Norby 0380-P2002/30, medger för kvarteret Godsägaren, där Norby 43:7 ligger, bostäder i högst två våningar och en minsta tomtstorlek på 700 kvadratmeter. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns, medan garage och förråd får placeras en meter från tomtgräns eller sammanbyggas i gemensam gräns mot granntomt. Största byggnadsarea är 25 procent av fastighetsarean. Högsta totalhöjd för uthus är fyra meter.



Figur 4 Gällande detaljplan. Norby 43:7 ligger inom den rödstreckade linjen.

Tomtindelning

Fastighetsindelningen regleras av Tomtindelning för del av kvarteret Godsägaren 0380-18/NO43, fastställd 1968. Tomtindelningen gäller från och med införandet av Plan- och bygglagen 2010:900 som detaljplanebestämmelse om fastighetsindelning.



Figur 5 Fastigheten Norby 43:7 omfattas av tomtindelningarna 2 och 3. Norby 43:7 ligger inom den rödstreckade linjen.

Översiktsplan

I översiktsplanen omfattas fastigheten Norby 43:7 av "stadsbygd". Målbilden för stadsbild är en utveckling med en tyngdpunkt på bostäder samt inslag av lokaler och verksamheter.

Allmän områdesbeskrivning

Den aktuella fastigheten ligger i stadsdelen Norby, som ligger cirka fyra kilometer sydväst om Resecentrum.

Bebyggelse och markförhållanden

Norby består till största del av villor, radhus och parhus. På den aktuella fastigheten finns idag en villa från 1920-talet. Fastigheten är kuperad, med en högsta höjdskillnad på 1,2 meter.

Föreslagen fastighetsbildning

Fastighetsägaren planerar att utveckla Norby 43:7 och 43:6 med sex nya villor, vilket är möjligt med gällande detaljplan, efter ett upphävande av tomtindelningarna inom Norby 43:7. En gemensam infart är möjlig att anordna från Konsumvägen. Angöring för sopbil kan ske på Konsumvägen. Möjliga lägen för nya fastighetsgränser, byggnader och infarter illustreras i bilden nedan.



Figur 6 Möjlig fastighetsindelning efter ett upphävande av tomtindelningar inom Norby 43:7.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Vattenskyddsområde

Den aktuella fastigheten ligger inte inom något vattenskyddsområde.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägaren ansvarar för kostnaden för fastighetsförrättning.

En samfällighet eller gemensamhetsanläggning kommer att behöva bildas för att ordna gemensam infartsväg från Konsumvägen, samt eventuellt avfallshus.

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

Fastighetsägaren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen, till exempel geoteknik.

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 upphäva de fastighetsindelningsbestämmelser som idag gäller för fastigheten Norby 43:7. I övrigt fortsätter detaljplanen att gälla oförändrat. Som en följd av denna ändring kan fastigheten Norby 43:7 avstyckas och därefter bebyggas med ytterligare två bostadshus, förutsatt att de avstyckade fastigheterna är minst 700 kvadratmeter stora. Detaljplaneändringen bedöms ge en mycket begränsad påverkan på miljön.

Den aktuella fastigheten omfattas inte av vattenskyddsområde, och inte heller av känslighetskartan för risk för påverkan på grundvatten inom Uppsala- och Vattholmaåsarna. Under förutsättning att vattenskyddsföreskrifterna följs vid markarbeten bedöms två 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 detaljplaneändringens 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 Cecondo Uppsala 1 AB.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Maria Hedberg.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
Planchef

Delegationsbeslut av plan- och byggnadsnämnden för:

Planuppdrag

2023-05-08