

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:  
2023-09-05Diarienummer:  
PBN 2023-001411Handläggare:  
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.

## ANTAGANDEHANDLING

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala  
Besöksadress: Stadshusgatan 2  
Telefon: 018-727 00 00  
E-post: plan-byggnadsnamnden@upsala.se  
www.upsala.se

# Innehåll

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

# Inledning

## Sammanfattning

Fastighetsägaren Cecondo Uppsala 1 AB önskar möjliggöra 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 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.

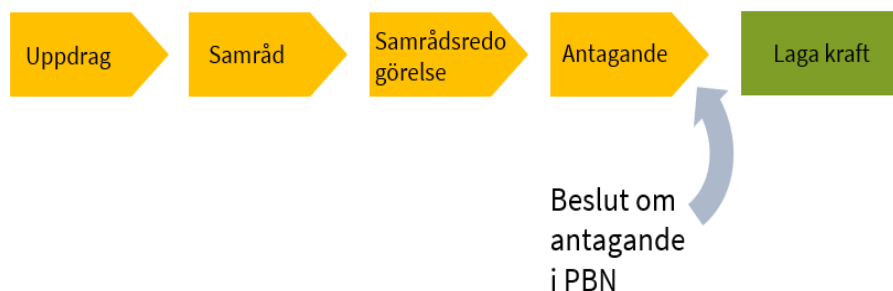
Tillägget till planbeskrivning gäller som ett komplement till den ursprungliga planens handlingar. Den ursprungliga detaljplanen/stadsplanen fortsätter att i övrigt reglera områdets markanvändning även efter ett upphävande av tomtindelningen.

## 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 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.

## Ändringar efter samråd

- Planhandlingen ändras så att ordet ”fastighetsförrättning” byts ut mot ”lantmäteriförrättning”.
- Planhandlingen förtydligas genom att beskriva att det inte är ett måste att bilda en gemensamhetsanläggning för att ordna gemensam skötsel av en ny gemensam infartsväg.
- Planhandlingen kompletteras med en text om att ett eventuellt attefallshus kan ingå i en gemensamhetsanläggning.
- Planhandlingen kompletteras med en beskrivning av att tomtindelningen i akt 0380-18/NO43 fortfarande kommer att gälla för Norby 43:1.

## Handlingar

Planhandlingarna till gällande detaljplan, Detaljplan för Norby, ska läsas tillsammans med detta tillägg.

## Antagandehandlingar

### Planhandling

- Tillägg till planbeskrivningen (som du läser just nu)
- Samrådsredogörelse

### Övriga handlingar

Till planen hör även följande handlingar:

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

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).

# Planändringens innehåll

## Syfte

Planändringens syfte är att upphäva den tomtindelning som gäller för fastigheten Norby 43:7.

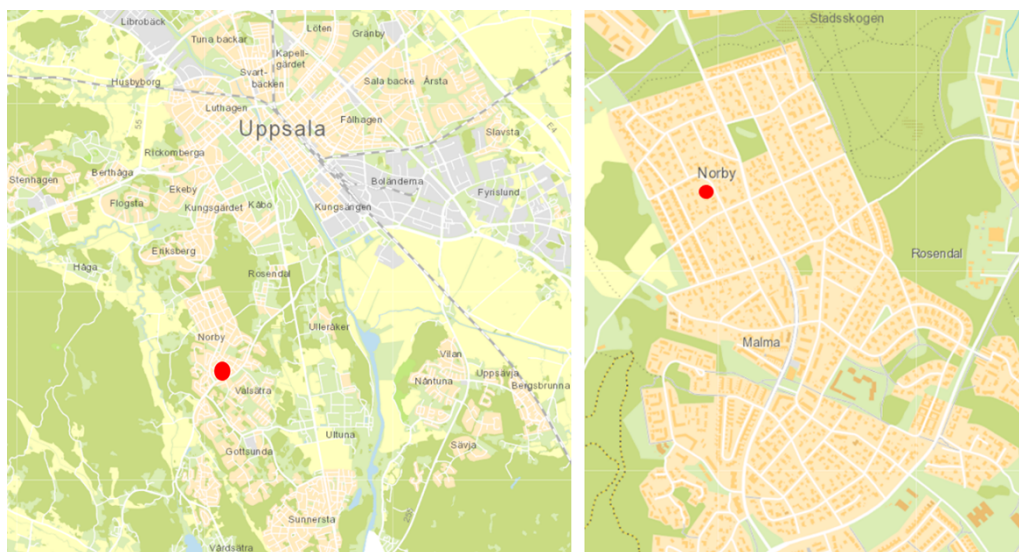
## Huvuddrag

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. Fastighetens areal är 2 090 kvadratmeter.



Figur 3 Orienteringskartor som visar den aktuella fastighetens läge inom tätorten och närområdet. Läget för fastigheten Norby 43:7 illustreras med en röd punkt.

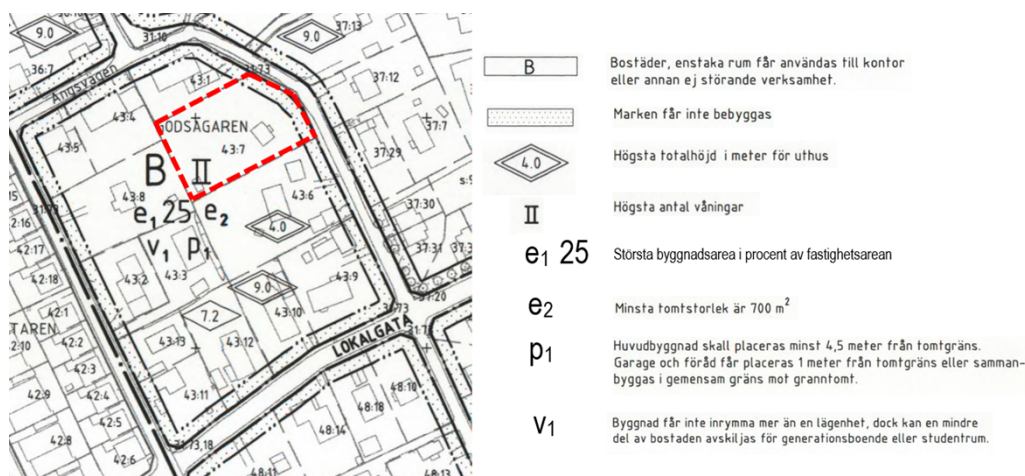


Figur 4 Fastigheten Norby 43:7 och närliggande fastigheter inom kvarteret.

## 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% av fastighetsarean. Högsta totalhöjd för uthus är fyra meter.

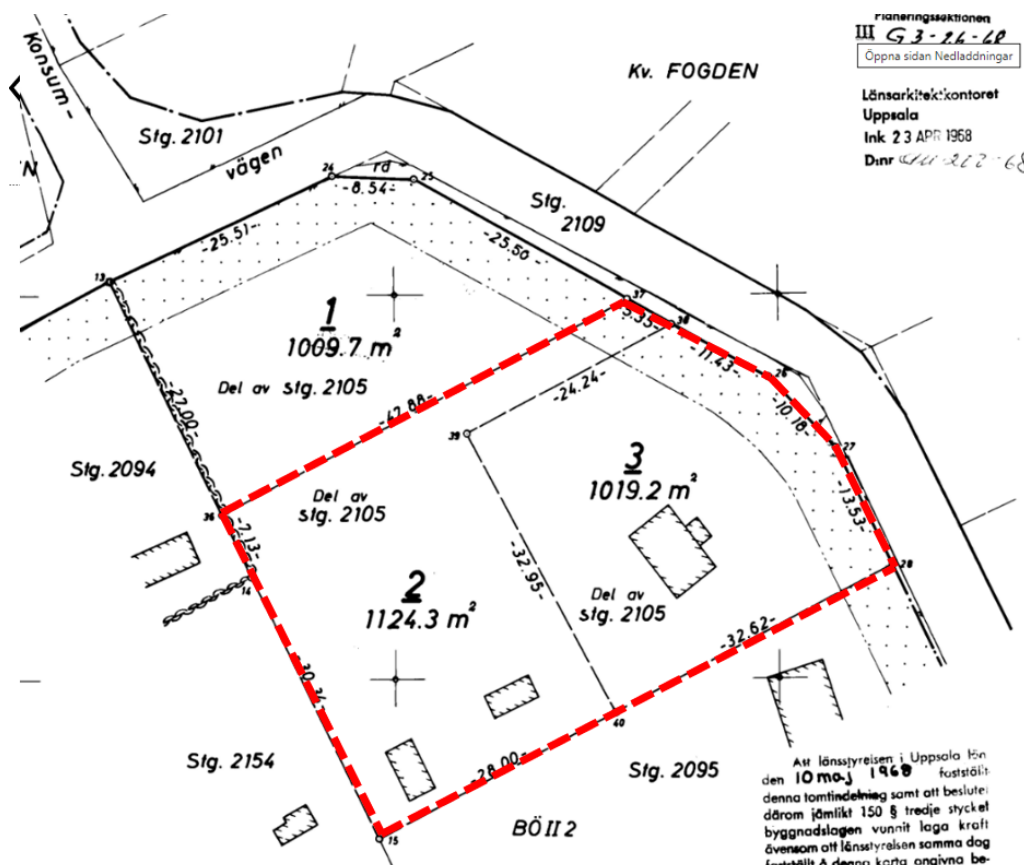


Figur 5 Gällande detaljplan. Norby 43:7 ligger inom den rödstreckade linjen.

## 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.

Tomtindelningen för del av kvarteret Godsägaren 0380-18/NO43 omfattar även fastigheten Norby 43:1. Tomtindelningen för den fastigheten påverkas inte av denna planändring.



Figur 6 Fastigheten Norby 43:7 omfattas av tomtindelningarna 2 och 3. Norby 43:7 ligger inom den röstreckade linjen.

## Översiktsplan

I översiktsplanen omfattas fastigheten Norby 43:7 av "stadsbygd". Målbilden för stadsbygd 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 Uppsala centralstation.

## 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 7 Möjlig fastighetsbildning efter ett upphävande av tomtindelningar inom Norby 43:7.

## Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

### Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde.

### Teknisk försörjning

Fastigheten ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för vatten och avlopp samt dagvatten. Spillvatten leds till Kungsängsverket. Nuvarande miljötilstånd för Kungsängsverket är begränsat till hur många personer som får anslutas till verket. Till följd av befolkningsökningen i staden riskerar det gällande miljötilståndet att överskridas inom de närmaste åren. En tillståndsprocess för verket pågår.



## Genomförande

### Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägaren ansvarar för kostnaden för lantmäteriförrättning.

Om en gemensam infartsväg behöver anläggas, kan en gemensamhetsanläggning bildas, för att ordna en formell skötsel av vägen. I en gemensamhetsanläggning skulle eventuellt ett gemensamt attefallshus kunna ingå.

### 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 avstyckas och därefter bebyggas med

ytterligare två bostadshus, förutsatt att de avstyckade fastigheterna är minst 700 kvadratmeter stora. Detta 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.

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.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i sitt samrådsyttrande daterat 20 juni 2023.

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 samt Cecondo Uppsala 1 AB.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Maria Hedberg.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson  
Planchef

Beslutad på delegation av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd

2023-05-08

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

2023-09-28