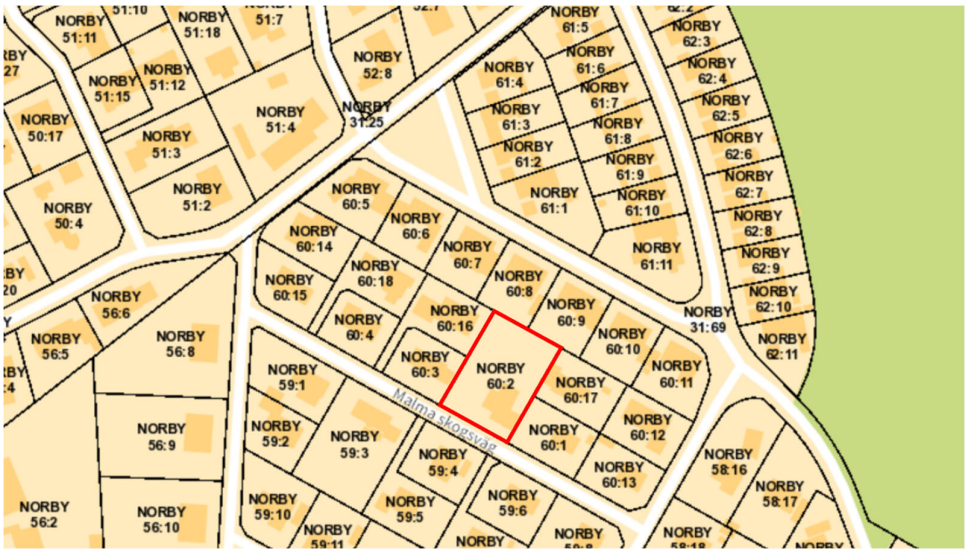
Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2026-001089

Handläggare:
Annika Holma

Upphävande av tomtindelning genom ändring av Stadsplan för Norby-Valsätra

Förenklat planförfarande



Figur 1. Kartutklipp över fastighetens läge inom kvarteret och dess närmaste omgivning. Fastigheten är markerad med en röd linje.

ANTAGANDEHANDLING

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

Innehåll

Inledning ... 3
Sammanfattning ... 3
Varför ändring av detaljplan valts ... 3
Planprocessen ... 3
Förenklat förfarande ... 4
Handlingar ... 4
Antagandehandlingar ... 4
Planhandling ... 4
Övriga handlingar ... 4
Planändringens innehåll ... 4
Syfte ... 4
Huvuddrag ... 5
Förutsättningar och förändringar ... 5
Planområdet ... 5
Översiktsplan ... 6
Detaljplan ... 6
Bebyggelse och markförhållanden ... 8
Föreslagen fastighetsbildning ... 8
Vattenmiljö ... 9
Genomförande ... 9
Fastighetsrättsliga frågor ... 9
Ekonomiska frågor ... 9
Planavtal ... 9
Organisatoriska frågor ... 10
Genomförandetid ... 10
Planändringens konsekvenser ... 10
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kapitel ... 10
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6 § ... 10
Beslut om betydande miljöpåverkan ... 10
Medverkande ... 11

Inledning

Sammanfattning

Syftet med planändringen är att upphäva tomtindelningen för fastigheten Norby 60:2. Den gällande detaljplanen påverkas inte av upphävandet.

Planändringen överensstämmer med översiktsplanen från 2016 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.

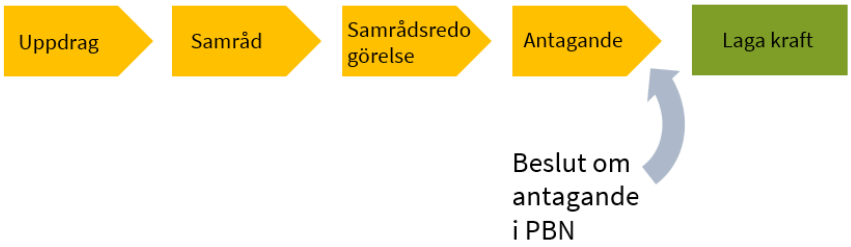
Tillägget till planbeskrivning gäller som ett komplement till den ursprungliga planens handlingar. Den ursprungliga detaljplanen/stadsplanen fortsätter att i övrigt reglera områdets markanvändning även efter ett upphävande av tomtindelningen.

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 har fattats i samband med samrådsbeslut av planchef på delegation i enlighet med plan- och byggnadsnämndens delegationsordning.

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 har inkomna yttranden sammanställts i en samrådsredogörelse och planändringen går direkt till antagande i plan- och byggnadsnämnden.

Förenklat förfarande:



Figur 2. Planprocessens olika skeden vid förenklat förfarande.

Handlingar

Planhandlingarna till gällande detaljplan, Stadsplan för Norby-Valsätra, ska läsas tillsammans med denna handling.

Antagandehandlingar

Planhandling

- Tillägg till planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar

Till planen hör även handlingarna listade nedan.

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

Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats https://www.uppsala.se/Norby-valsatra. 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 60:2. Den gällande detaljplanen påverkas inte av ett upphävande av tomtindelningen.

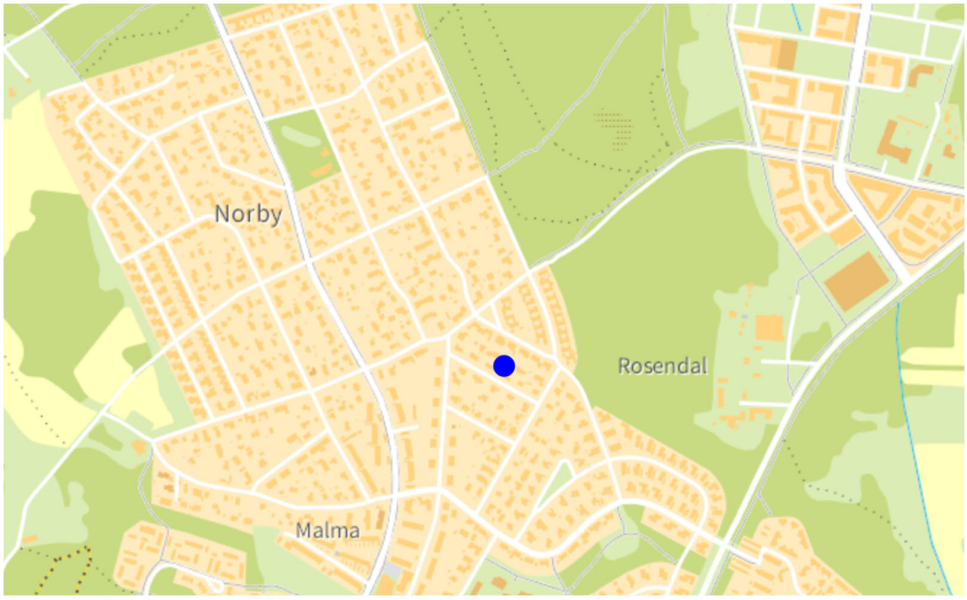
Huvuddrag

Syftet med planändringen är att upphäva tomtindelningen inom fastigheten Norby 60:2. Fastigheten är totalt cirka 1420 kvadratmeter stor och ägs av en privatperson. Fastighetsägaren önskar få möjlighet att stycka av fastigheten i två delar och uppföra ett nytt bostadshus i den ena avstyckade delen. Den befintliga byggnaden förblir oförändrad.

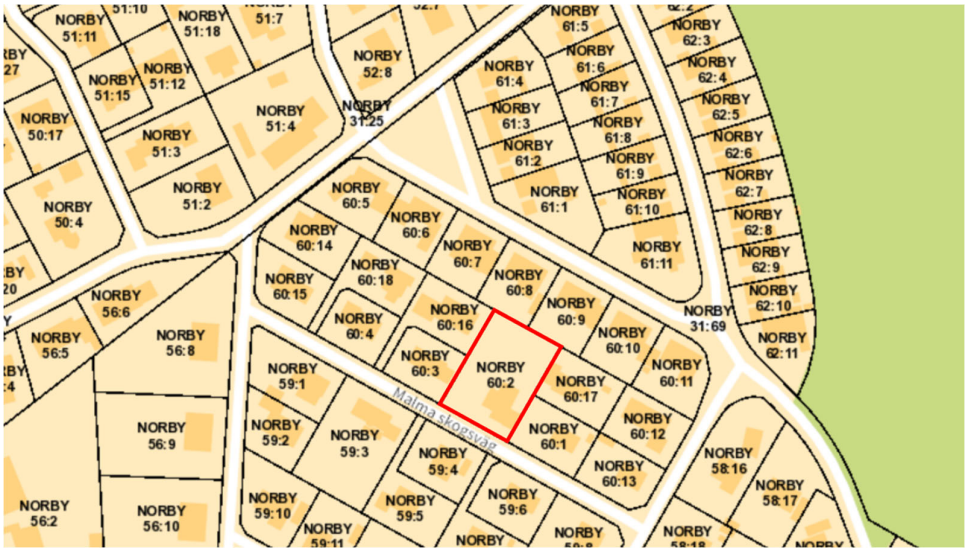
Förutsättningar och förändringar

Planområdet

Fastigheten ligger i stadsdelen Norby och är totalt cirka 1 420 kvadratmeter stor och ägs av en privatperson.



Figur 3. Kartutklipp som visar den aktuella fastigheten markerad med en blå prick.



Figur 4. Kartutklipp över fastighetens läge inom kvarteret och dess närmaste omgivning. Fastigheten är markerad med en röd linje.

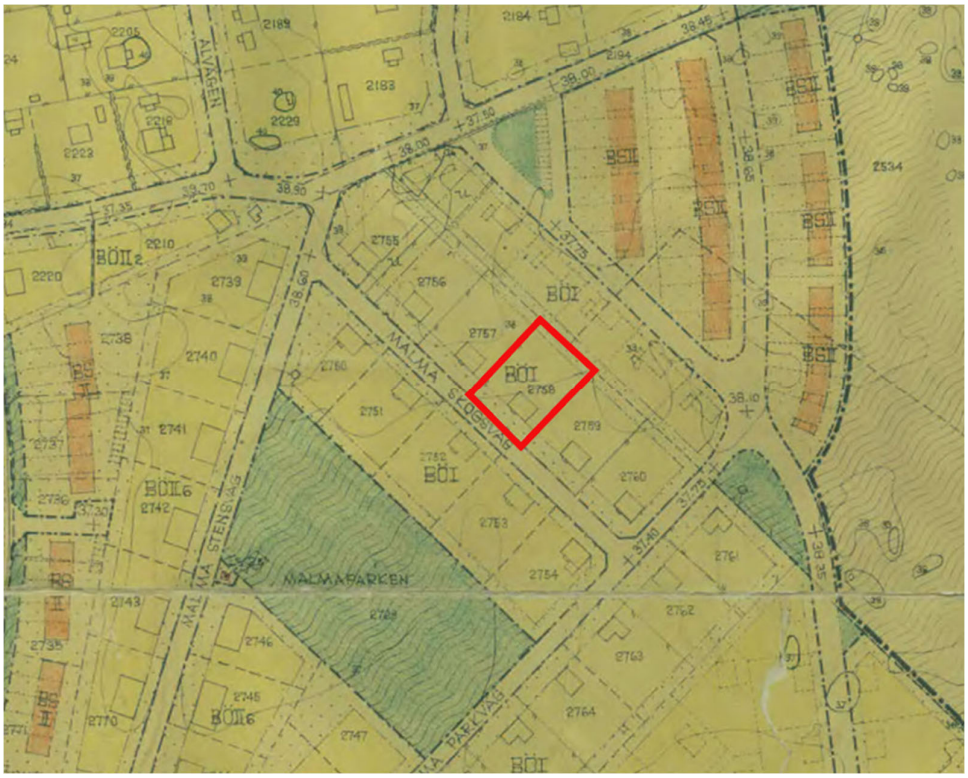
Översiktsplan

Enligt översiktsplanen för Uppsala kommun, fastställd 2016, ligger fastigheten Norby 60:2 inom stadsbygden. Enligt översiktsplanen ska stadsbygden bland annat utvecklas med en tyngdpunkt på bostäder.

Detaljplan

Gällande detaljplan

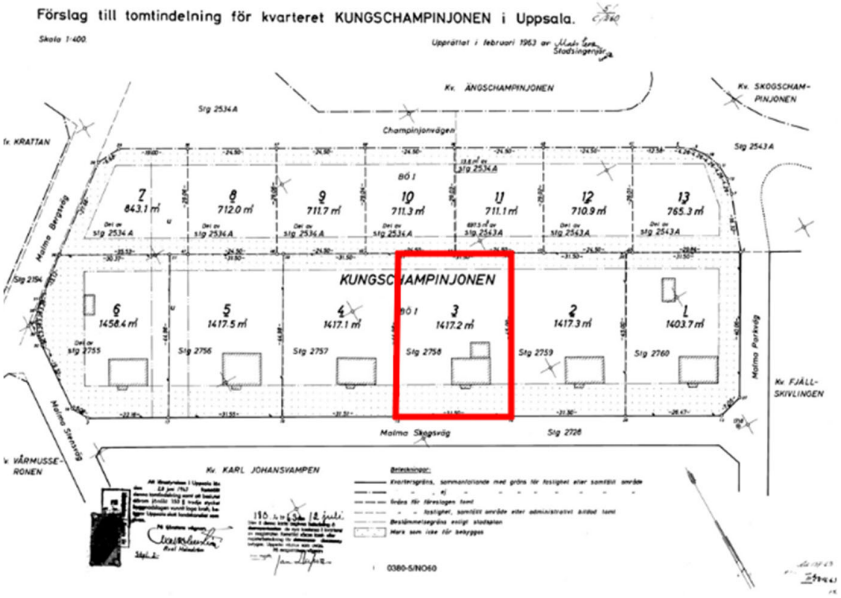
Fastigheten Norby 60:2 omfattas av *Stadsplan för Norby-Valsätra* (akt 0380-208) som fick laga kraft 1961. Enligt detaljplanen ska marken inom fastigheten användas för bostadsändamål i form av enbostadshus i en våning, vilket motsvarar en byggnadshöjd på 4,4 meter. Byggnader på fastigheten får enligt detaljplanen uppföras fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.



Figur 5. Utklipp från den gällande *Stadsplanen för Norby-Valsätra.* Fastigheten Norby 60:2 är markerad med en röd linje.

Tomtindelning

Fastigheten Norby 60:2 ingår i *tomtindelning för kvarteret Kungschampinjonen* (akt 0380-5/NO60), upprättad 1963.



Figur 6. Utklipp ur tomtindelningen som gäller för fastigheten Norby 60:2.

Bebyggelse och markförhållanden

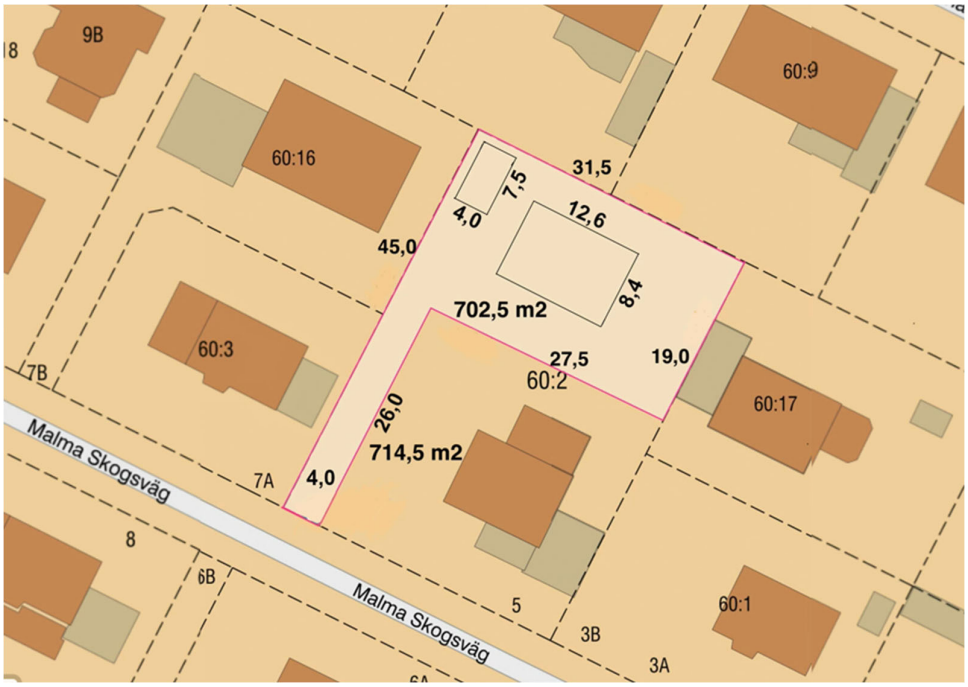
Fastigheten är idag bebyggd med en fristående villa i en våning. Det är möjligt att bilda flera separata fastigheter enligt den gällande detaljplanen. Det förutsätter dock att tomtindelningen upphävs.



Figur 7. Ortofoto som visar fastigheten Norby 60:2 markerad med en röd linje.

Föreslagen fastighetsbildning

Fastighetsägaren vill stycka av fastigheten i två delar och bygga ett nytt småhis på den avstyckade delen. De två nya fastighetens planeras bli 702,5 respektive 714,5 kvadratmeter stora. Detta regleras dock först i en lantmäteriförrättning.



Figur 8. Karta som visar möjlig ny fastighetsindelning efter avstyckning.



Figur 9. Illustration över hur fastigheten hade kunnat bli efter avstyckning.

Vattenmiljö

Fastigheten ligger inom vattenskyddsområdet Uppsala-Vattholmaåsarnas yttre zon och marken har måttlig känslighet för grundvattenpåverkan. Vattenföreskrifterna ska följas vid byggnation.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägaren ansvarar för kostnaden för fastighetsförrättning.

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.

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

Den aktuella fastigheten ligger inom yttre vattenskyddsområde. Under förutsättning att vattenskyddsföreskrifterna följs vid markarbeten bedöms ett nytt småhus endast innebära en mycket begränsad påverkan på miljön. Planändringen är i överensstämmelse med översiktsplanen och motverkar inga lokala, regionala eller nationella mål.

Med utgångpunkt 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.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen fattade beslut om att detaljplaneändringen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan den 21 september 2026. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt yttrande daterat den 2 september 2026.

Medverkande

Tillägg till planbeskrivning har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Annika Holma.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Planuppdrag och samråd 2026-06-30

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2026-10-22

Laga kraft: