

Diarienummer  
2012/20182-1



## Detaljplan för Norby 49:1 och 63:1 m fl Enkelt planförfarande

LAGA KRAFT 2012-07-12



Handläggare: Ida Larsson, telefon: 018-727 4658, e-post: [ida.larsson@ uppsala.se](mailto:ida.larsson@ uppsala.se)

Plan- och byggnadsnämnden  
Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA  
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15  
Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: [plan-byggnadsnamnden @ uppsala.se](mailto:plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se)  
[www. uppsala.se](http://www. uppsala.se)

<b>PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....</b>	<b>1</b>
HANDLINGAR.....	1
<i>Planhandling</i> .....	1
<i>Övriga handlingar</i> .....	1
<i>Läshänvisningar</i> .....	1
PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND.....	1
PLANDATA.....	1
<i>Geografiskt läge</i> .....	1
<i>Areal</i> .....	2
<i>Markägoförhållanden</i> .....	2
BEHOVSBEDÖMNING.....	2
<i>Samlad bedömning och motiverat ställningstagande</i> .....	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	3
<i>Översiktliga planer</i> .....	3
<i>Detaljplaner</i> .....	3
PLANOMRÅDET IDAG .....	4
PLANENS INNEHÅLL .....	5
<i>Markanvändning</i> .....	5
<i>Angöring och parkering</i> .....	6
<i>Avfall</i> .....	6
<i>Friytor</i> .....	6
GENOMFÖRANDE .....	7
<i>Avtal</i> .....	7
<i>Genomförandetid</i> .....	7
<i>Fastighetsrätt</i> .....	7
<i>Ansvarsfördelning</i> .....	7
<i>Tidplan</i> .....	7
MEDVERKANDE I PROJEKTET .....	7

# PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

Planen handläggs med enkelt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 7§.

## HANDLINGAR

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning inklusive behovsbedömning

### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Samrådslista
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande

### Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t.ex. ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Plan- och genomförandebeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär samt att vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Syftet med genomförandedelen av beskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtals-skrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

## PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Planläggningen syftar till att medge förskoleverksamhet i småhus som idag används för detta ändamål. Verksamheterna har idag tidsbegränsat bygglov eftersom gällande detaljplan endast medger bostadsändamål.

## PLANDATA

### Geografiskt läge

Planområdet ligger i Norby inom befintligt småhusområde, söder om Södra Parkvägen och väster om Norbyvägen. Planen består av två områden som ligger norr respektive söder om Malma Bergsväg och som inte gränsar till varandra. Det ena består av Norby 49:1 och avgränsas av Malma Bergsväg i syd, Konsumvägen i väst och av befintlig villabebyggelse i öst och i norr. Det andra utgörs av Norby 63:1, 63:36 och 63.37 och avgränsas av Tallbacksvägen i norr, befintlig villabebyggelse i öst och Hågadalen-Nåsten naturreservat i syd och väst.



Översiktskarta med planområdet utmärkt i rött.

### **Areal**

Planens två områden omfattar tillsammans cirka 4600 kvadratmeter. Det ena området omfattar den befintliga fastigheten Norby 49:1 om cirka 1100 kvadratmeter (adress Konsumvägen 13). Det andra omfattar de befintliga fastigheterna Norby 63:1, 63:36 och 63:37 vilka tillsammans utgör cirka 3500 kvadratmeter (adress Tallbacksvägen 66, 64 och 62).

### **Markägförhållanden**

Fastigheterna ägs av Uppsala kommun.

### **BEHOVSBEDÖMNING**

Kriterierna för enkelt planförfarande är uppfyllda; planförslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen.

### **Samlad bedömning och motiverat ställningstagande**

Planen innebär en bekräftelse av rådande förhållanden på platsen och medför därmed ingen förändrad påverkan på omgivningen.

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed ej behöva genomföras.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2012-03-28 att planens genomförande inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt Miljöbalken (MB) 6:11-18 bedöms därmed inte behöva genomföras.

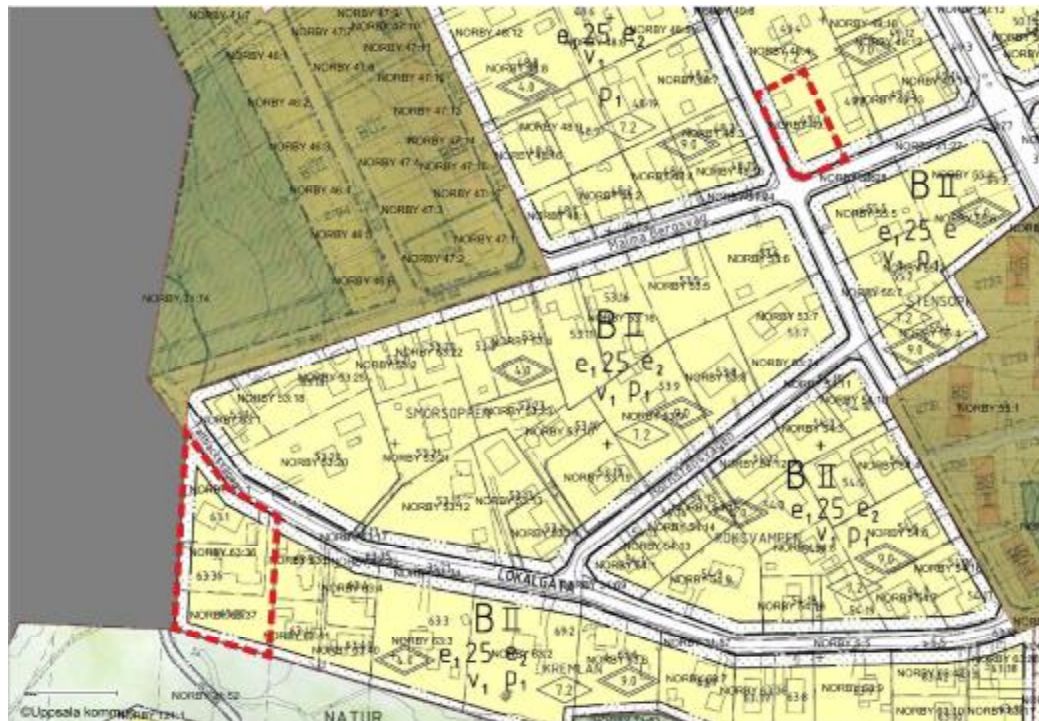
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Planuppdraget ligger i linje med översiktsplan 2010, där det beskrivs att kommunen måste ha en hög beredskap för behovet av lokaler för förskoleverksamhet. I riktlinjerna anges att förskolor bör utformas på ett flexibelt sätt så att de kan användas för andra ändamål i framtiden. Norby ligger inom stadsväven och gränsar till Hågadalen-Nåsten naturreservat. Inom stadsväven förväntas förändringar ske i riktning mot intensivare markanvändning. Möjlighet till funktionsblandning ska alltid övervägas.

### Detaljplaner

I gällande detaljplan, (Dp nr 00/20086) antagen 2002, är planområdet avsett för bostadsändamål. Högst 25 % av tomten får bebyggas med två våningar och med en högsta byggnadshöjd på 7,2 meter.



Planområdet markerat med streckad röd linje på gällande detaljplan.



## PLANOMRÅDET IDAG

### Planens norra område

Fastigheten Norby 49:1 har använts till förskoleverksamhet sedan 1991 och är bebyggd med två byggnader, ett bostadshus i en våning med inredd vind och en komplementbyggnad. Idag hyr förskolan Småfolket lokalerna. På tomten finns en lekplats och en del vegetation. Tomten är omgärdad av staket och det finns parkering med plats för två bilar och cyklar. Se bild nedan.



Planens norra område markerad med streckad gul linje.

### Planens södra område

Fastigheten Norby 63:1 har använts till förskoleverksamhet sedan 1988 och är bebyggd med två byggnader, ett enbostadshus i en våning och en komplementbyggnad. Idag hyr Myggans förskola lokalerna. En lekplats finns anordnad på tomten och här finns en del grönska. De närmsta parkeringsytorna som finns att tillgå ligger på Norby 63:36. Tomten är omgärdad med staket och gränsar till Hågadalen-Nåsten naturreservat i väst.

Fastigheten Norby 63:36 har använts till förskoleverksamhet sedan 1989 och är bebyggd med en byggnad, ett enbostadshus i en våning. Idag hyr Humlans förskola lokalerna. På tomten finns möjlighet till parkering för 3 bilar och cyklar. I syd gränsar fastigheten mot Norby 63:37 och i väst Hågadalen-Nåsten naturreservat.

Fastigheten Norby 63:37 är idag obebyggd och bevuxen med träd och gränsar i syd och i väst till Hågadalen-Nåsten naturreservat.

Se bild nedan.



*Planens södra område markerat med gul streckad linje, fastighetsgränser markerade med svart streckad linje..*

## PLANENS INNEHÅLL

### Markanvändning

Nuvarande markanvändning, bostadsändamål (**B**), kompletteras för att även omfatta skoländamål (**S**).

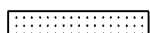
**B<sub>1</sub>S** Bostäder, skola och icke störande verksamhet med anknytning till boende.

Motivet till markanvändningen är att förskolor bör utformas på ett flexibelt sätt så att de kan användas till annan verksamhet i framtiden och att funktionsblandning ses som positivt inom stadsväven.

### Tomtstorlek och exploateringsgrad

**e<sub>1 25</sub>** Byggnadsarean begränsas till 25 % av tomtens area, för att hålla samma exploatering som övriga området.

**e<sub>2</sub>** För att behålla områdets nuvarande karaktär begränsas minsta tomtstorlek till 700 kvadratmeter.



Inom den prickade marken i plankartan utmed gata, med en bredd på 6 meter, får byggnader inte uppföras. Detta för att upprätthålla trafiksäkerheten och för att skapa en enhetlig gatubild som är anpassad till befintlig bebyggelse.

### **Byggnaders placering**

**p1** Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Garage och komplementbyggnader får placeras 1 meter från tomtgräns eller sammanbyggas i gemensam gräns mot granntomt.

Syftet med denna bestämmelse är att försäkra att utrymmet mellan de olika tomternas byggnader inte blir för trångt med tanke på brandrisk, insyn och möjligheter till att sköta sin byggnad.

### **Byggnaders utformning**

**II** Planen medger bebyggelse i högst två våningar.



Högsta byggnadshöjd är 7,2 meter.



Högsta totalhöjd i meter för huvudbyggnad är 9,0 meter. Högsta totalhöjd för uthus är 4 meter.

Byggnadshöjd och totalhöjd är satta för att hålla samma skala som omgivande bebyggelse.

### **Angöring och parkering**

#### *Norra området*

Parkering för hämtning och lämning sker utmed Konsumvägen utanför förskolan eftersom denna gata har små trafikmängder. Samma gäller för godstransporter till anläggningen.

#### *Södra området*

Parkering för hämtning och lämning sker utmed Tallbacksvägen utanför förskolan eftersom denna gata har små trafikmängder. Samma gäller för gods-transporter till anläggningarna.

Varje tomt som är avsedd för förskola eller bostadsändamål ska ha utrymme för 1-2 parkeringsplatser inom kvartersmark. Plats för cykelparkering ska anordnas inom kvartersmark.

### **Avfall**

Hämtställen för avfall ska ordnas på kvartersmark. För avfall från skafttomten Norby 63:37 ska hämtställe anordnas vid Tallbacksvägen. Sophantering ska anpassas till en god arbetsmiljö för hämtpersonal. Hämtfordon ska kunna angöra vid gatan. Hårdgjorda dragvägar ska ordnas och dragavstånd för avfall beaktas.

### **Friytor**

Tillgången på friytor är god. På fastigheterna finns lekplatser anordnade i trädgården. I sydväst finns temalekplatsen i Murkelparken och naturreservatet Hågadalen-Nåsten.



## **GENOMFÖRANDE**

### **Avtal**

Planavtal har upprättats mellan plan- och byggnadsnämnden och fastighetsägarnämnden.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

### **Fastighetsrätt**

Detaljplanen påverkar inte befintlig fastighetsindelning.

För avfall från skafptomten Norby 63:37 ska hämtställe anordnas vid Tallbacksvägen. Om byggnad för sopor uppförs på skafdet mot Tallbacksvägen kan utfart behöva samordnas med 63:36. Detta kan exempelvis ske med hjälp av servitut.

### **Ansvarsfördelning**

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

### **Tidplan**

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall bli antagen av plan- och byggnadsnämnden under andra halvåret 2012. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor därefter.

## **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling.

## **KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING**

Uppsala maj 2012

Ulla-Britt Wickström  
Planeringschef

Ida Larsson  
Planarkitekt

### **Beslutsdatum**

Planuppdrag i byggnadsnämnden:	2011-12-15
Antagen av plan- och byggnadsnämnden:	2012-06-14
Laga kraft:	2012-07-12