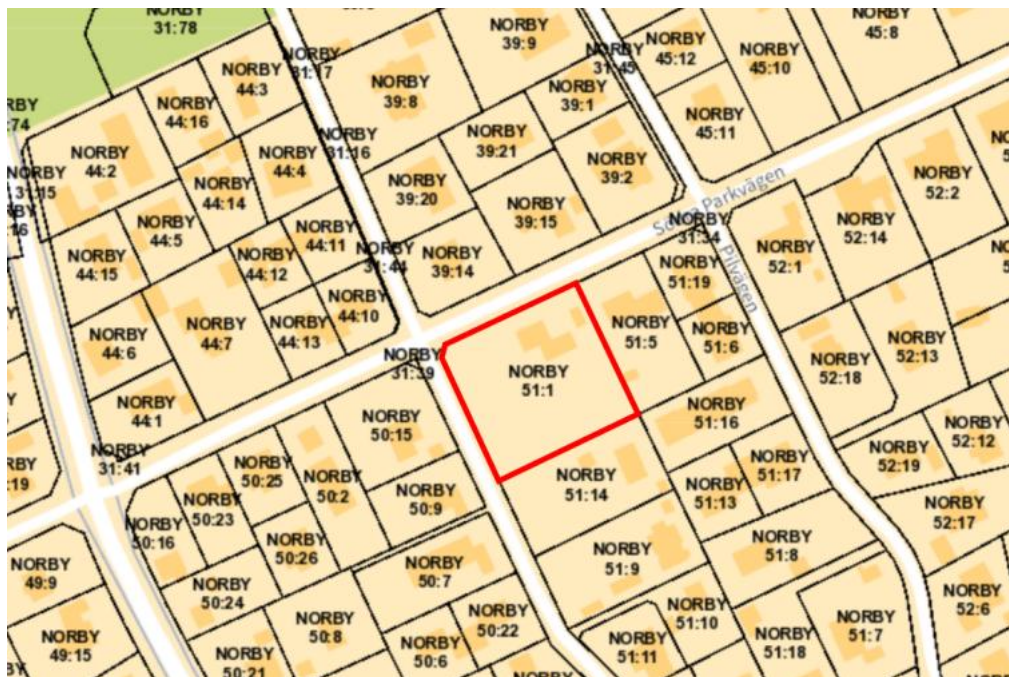


Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2026-000091Handläggare:
Sara Jergander

Ändring av Detaljplan för Norby 51:1 genom tillägg till planbeskrivningen

Förenklat förfarande



Figur 1. Kartutklipp över fastigheten Norby 51:1.

Det här är ett förslag till detaljplan

ANTAGANDEHANDLING

Innehåll

Inledning.....	3
Sammanfattning.....	3
Varför ändring av detaljplan valts.....	3
Planprocessen.....	3
Handlingar	4
Samrådshandlingar	4
Planändringens innehåll	4
Syfte och huvuddrag	4
Förutsättningar och förändringar	4
Genomförandefrågor.....	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Ekonomiska frågor	10
Organisatoriska frågor.....	10
Planens konsekvenser	11
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	11
Medverkande.....	12

Inledning

Sammanfattning

Syfte med ändringen av detaljplan för Norby, akt 0380-P2002/30, är att upphäva tomtindelningen för fastigheten Norby 51:1. Den gällande detaljplanen påverkas inte av upphävandet av tomtindelningen.

Planändringen överensstämmer med översiktsplanen från 2016 och medför inte en betydande miljöpåverkan.

Varför ändring av detaljplan valts

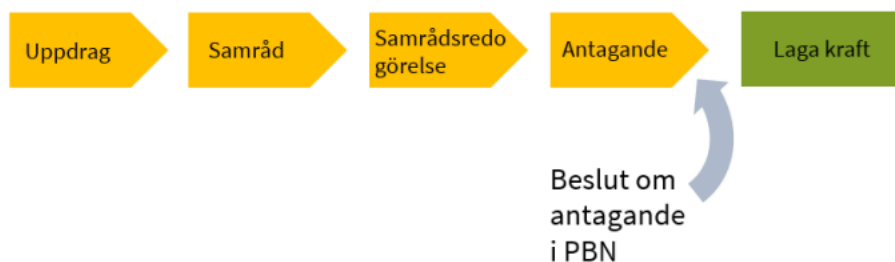
Fram till införandet av plan- och bygglagen år 1987, reglerades fastighetsindelningsbestämmelser inte i dåtidens stadsplaner, utan i ett separat planverktyg som kallades tomtindelning. Som namnet antyder reglerar tomtindelningar hur ett område ska delas in i ”tomter”, eller egentligen fastigheter. Sedan 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 det inte att utläsa av de gällande planhandlingarna. Ett borttagande av sådana bestämmelser medför därför inte 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 2025-11-28 av planchef på delegation i enlighet med plan- och byggnadsnämndens delegationspunkt 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.



Handlingar

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 Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/norby51-1. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Planändringens innehåll

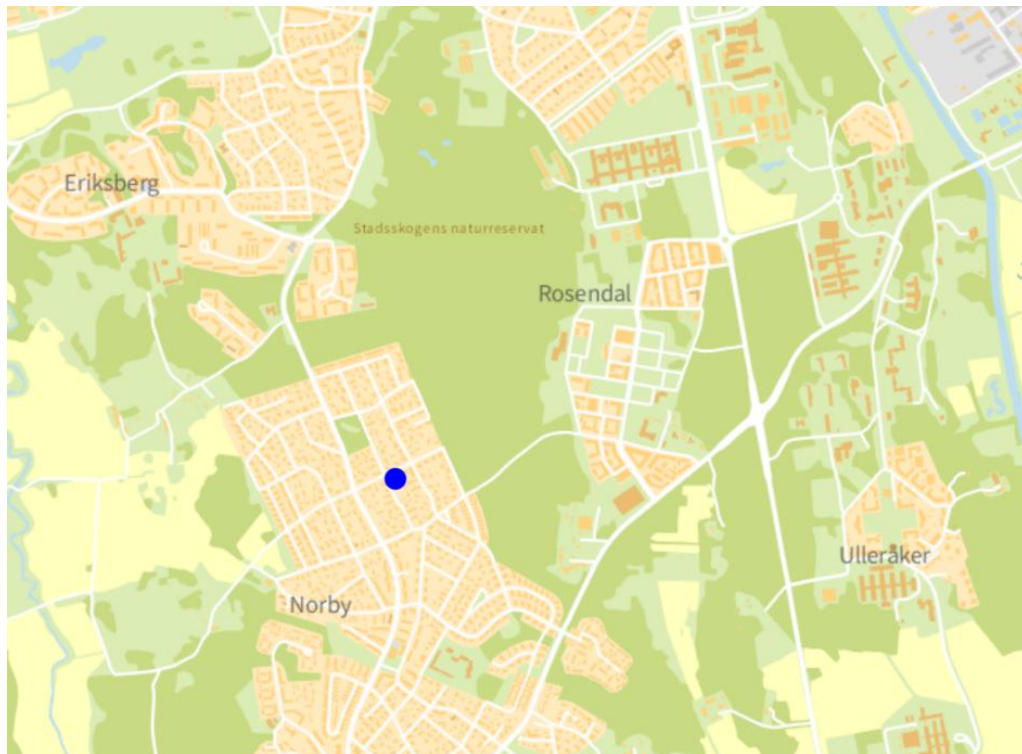
Syfte och huvuddrag

Planändringens syfte är att upphäva den tomtindelning som gäller för fastigheten Norby 51:1. Den gällande detaljplanen påverkas inte av ett upphävande av tomtindelningen.

Förutsättningar och förändringar

Planområdet

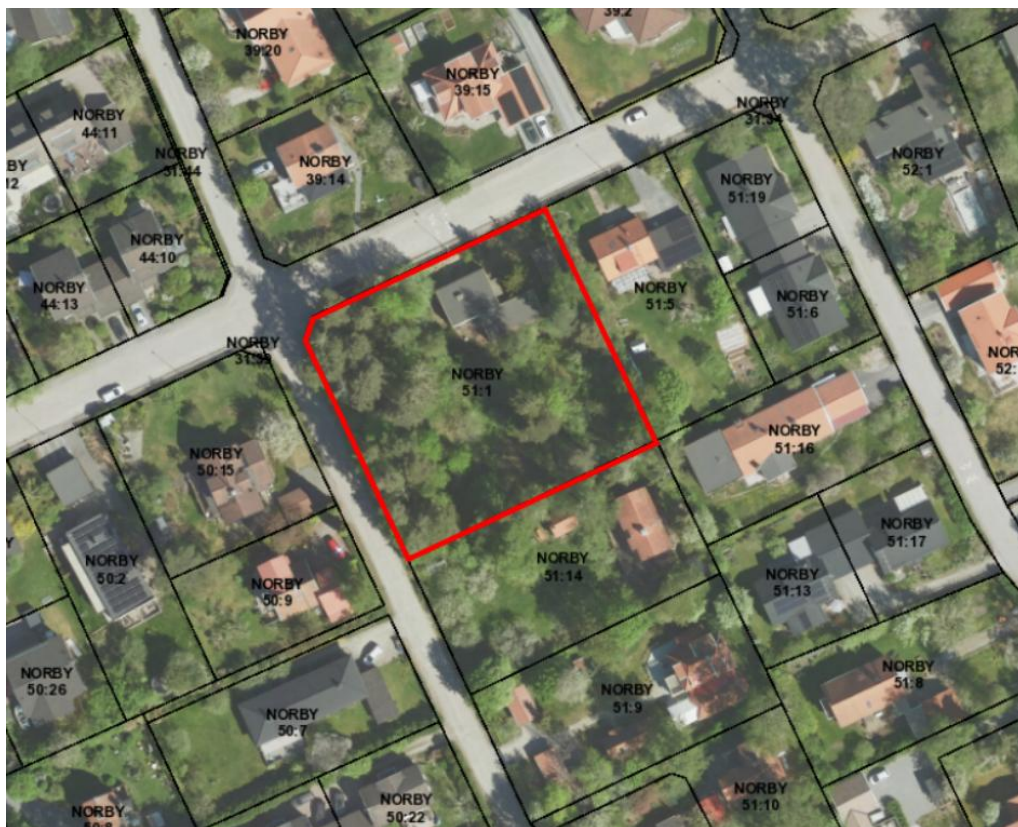
Fastigheten Norby 51:1 ligger i stadsdelen Norby och är totalt cirka 2633 kvadratmeter stor. Fastigheten inkluderar idag en villa i två våningar. Det är möjligt att skapa flera separata fastigheter enligt den gällande detaljplanen. Det förutsätter dock att tomtindelningen upphävs.



Figur 2. Kartutklipp som visar den aktuella fastigheten markerad med en blå prick.



Figur 3. Kartutklipp över fastighetens läge inom kvarteret och dess närmaste omgivning. Fastigheten är markerad med en röd linje.



Figur 4. Ortofoto som visar fastigheten Norby 51:1 markerad med en röd linje.

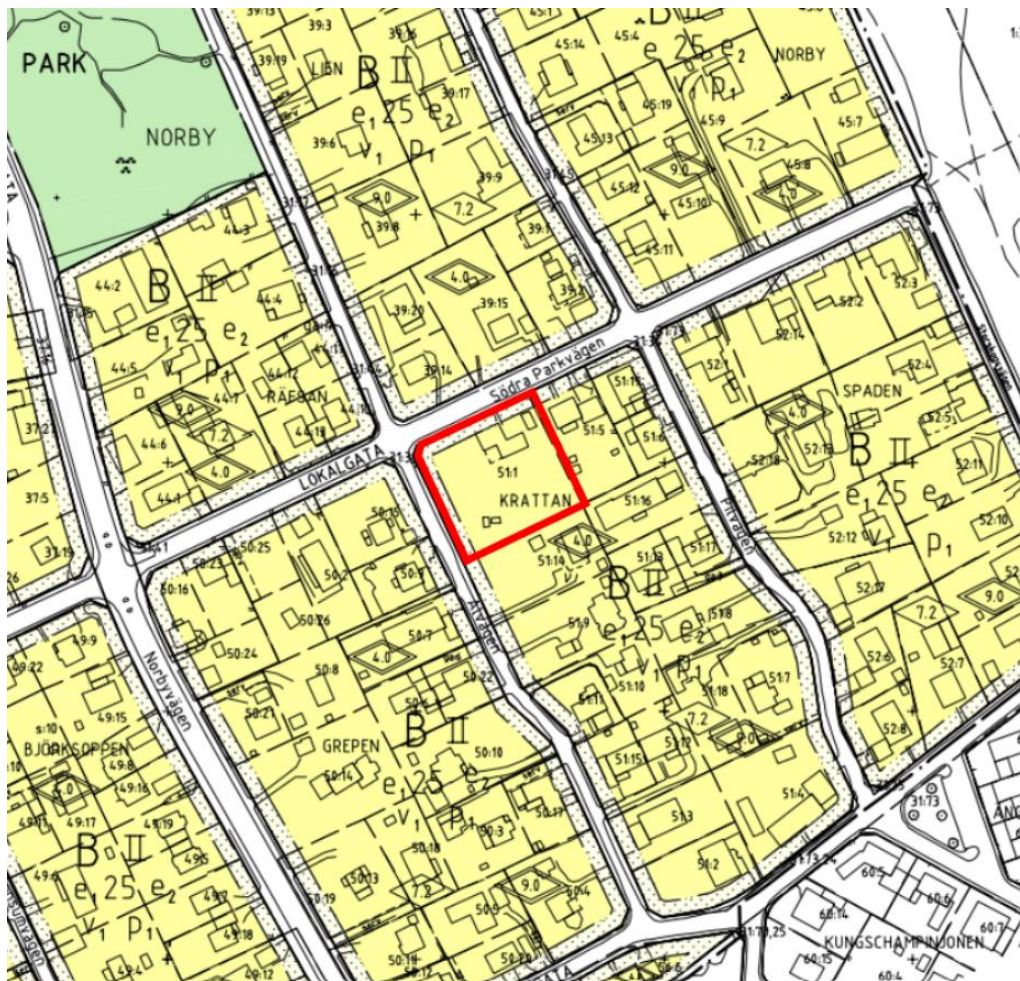
Översiktsplan

Enligt översiktsplanen för Uppsala kommun, fastställd 2016, ligger fastigheten Norby 51:1 inom ett område utpekad som befintlig bebyggelse.

Detaljplan

Gällande detaljplan

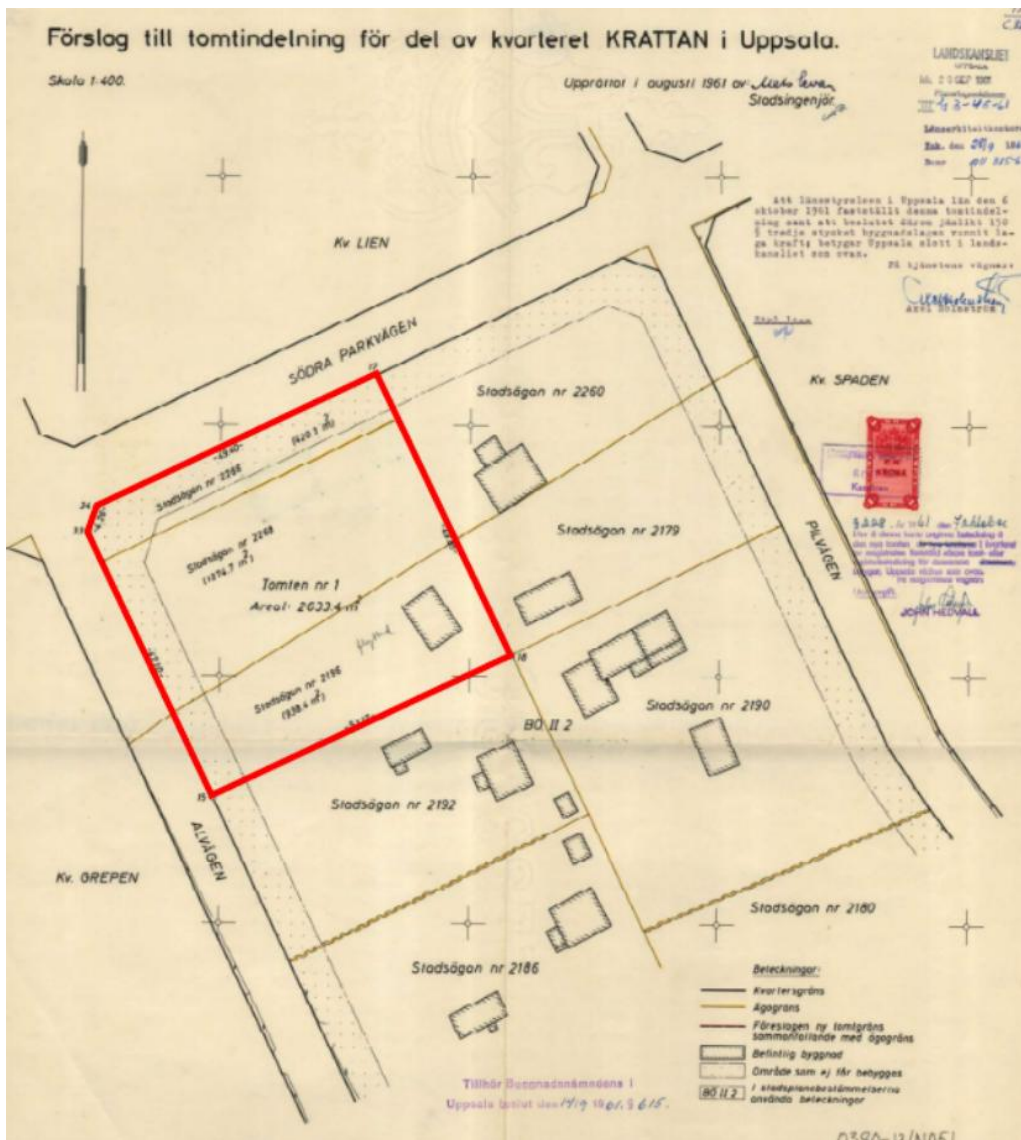
Fastigheten Norby 51:1 ingår i Detaljplan för Norby, akt 0380-P2002/30, som fick laga kraft 2002. För fastigheten reglerar detaljplanen att marken ska användas för huvudsakligen bostadsändamål där enstaka rum får användas som kontor eller andra störande verksamhet. Bostaden får maximalt vara 2 våningar, vilket motsvarar 9 meter i totalhöjd. Detaljplanen reglerar att minsta tomtstorlek ska vara 700 kvadratmeter och maximalt en fjärdedel av fastigheten får bebyggas.



Figur 5. Utlipp från den gällande Detaljplan för Norby. Fastigheten Norby 51:1 är markerad med en röd linje.

Tomtindelning

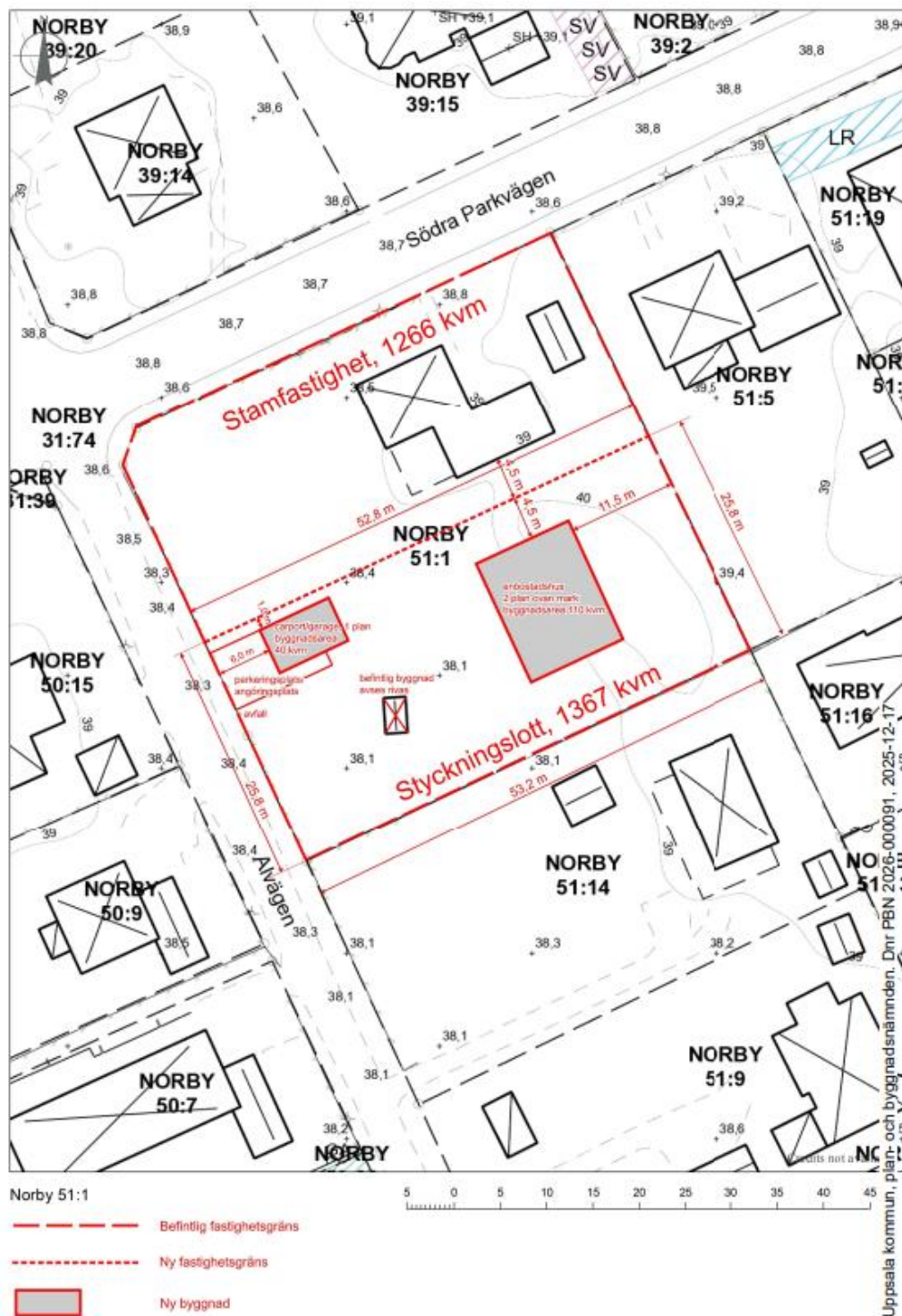
Fastigheten Norby 51:1 ingår i tomtindelningen för del av kvarteret Krattan, upprättad 1961 (0380-13/NO51).



Figur 6. Utklipp ur tomtindelningen som gäller för fastigheten Norby 51:1.

Föreslagen fastighetsbildning

Fastighetsägaren vill stycka av fastigheten i två delar och uppföra ett nytt bostadshus på ena styckningsdelen. Det befintliga bostadshuset förblir oförändrat. Fastigheterna planeras bli 1266 respektive 1367 kvadratmeter stora. En avstyckning regleras först i en lantmäteriförrättning.



Figur 7. Utlipp som visar möjlig ny fastighetsdelning efter avstyckning.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägaren ansvarar för kostnaden för lantmäteriförrättning och eventuellt bildandet av servitut och/eller gemensamhetsanläggningar. Vid avstyckning av

fastigheten kan behov av servitut eller gemensamhetsanläggningar uppstå, för exempelvis infart och uppställning av avfallskärl, vilket hanteras genom en lantmäteriförrättning.

Markägförhållanden

Norby 51:1 ägs av en privat fastighetsägare.

Ekonomiska frågor

Planavtal

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planändringen förväntas antas andra kvartalet 2026 och får laga kraft tre veckor därpå.

Genomförandetid

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

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 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 kapitel 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen.

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. Detta bedöms ge en mycket begränsad påverkan på miljön.

Fastigheten ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon och ligger i en zon med måttlig känslighet för påverkan på grundvattnet. Efter avstyckning, när nya bostäder ska byggas, ska försiktighet vidtas och föreskrifter följas.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

Plan- och byggnadsnämnden har fattat beslut om att genomförande av aktuell detaljplaneändring inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens 6 kapitel (delegationsbeslut 14 april 2026).

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Sara Jergander.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anton Vikström
Planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Planuppdrag och samråd 2026-02-04
- Antagande 2026-05-21