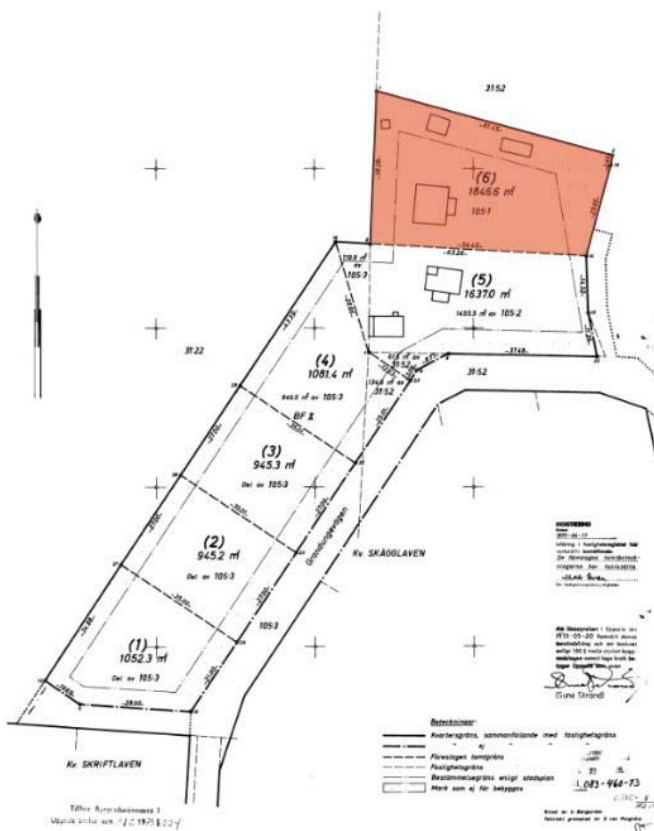


Handläggare
Lisa Björk
018-7274471

Datum
2019-12-12

Diarienummer
PBN 2018-000403

Upphävande av tomtindelning för Norby 105:1 genom ändring av detaljplan "Norra Gottsunda villaområde m.m."



LAGA KRAFT 2020-01-09

Postadress: Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stationsgatan 12 • Telefon: 018-727 00 00 (växel)
E-post: plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se www. uppsala.se

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

UPPLYSNING

Innan plan- och bygglagen (PBL 2010:900) infördes år 2011, bestämdes ofta ett markområdes indelning i fastigheter genom så kallade *tomtindelningsbestämmelser*.

Tomtindelningsbestämmelser var ursprungligen ett fristående verktyg för att bestämma om fastighetsindelning, men sedan införandet av PBL regleras detta istället genom detaljplan. Alla äldre tomtindelningar räknas nu därför som detaljplanebestämmelser. För att upphäva en tomtindelningsbestämmelse krävs en ändring av detaljplan.

Eftersom tomtindelningsbestämmelser inte ursprungligen var en del av detaljplanen går de inte att utläsa från gällande plankarta. När man upphäver tomtindelningsbestämmelser behövs det därför inte någon ändring av själva plankartan utan enbart ett tillägg till den ursprungliga planbeskrivningen.

HANDLING

Planändringen handläggs med förenklat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 38 c §.

Antagandehandlingar

Planhandling

- Tillägg till planbeskrivning (denna handling).

Övriga handlingar

- Plankarta (tillhörande underliggande plan: *Norra Gottsunda villaområde m.m. - Akt nr 0380-371*).
- Planbeskrivning (tillhörande underliggande plan: *Norra Gottsunda villaområde m.m. - Akt nr 0380-371*).
- Fastighetsförteckning*.

Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av GDPR (dataskyddsförordningen).

Läshänvisningar

Planhandlingarna till gällande detaljplan, *Norra Gottsunda villaområde m.m. (Akt nr 0380-371)*, ska läsas tillsammans med detta tillägg.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastighetsägarna till Norby 105:1 vill upphäva en tomtindelning som hindrar att fastigheten kan styckas. Syftet med planändringen är att stycka en ny bostadsfastighet. Den befintliga fastigheten är tänkt att delas i två – en del för ett befintligt bostadshus och en del för ett potentiellt nytt bostadshus.

PLANÄNDRING

Eftersom tomtindelningsbestämmelserna inte kan utläsas från de ursprungliga planhandlingarna (*stadsplan för Norra Gottsunda villaområde m.m. - akt nr 0380-371*), påverkar varken den ursprungliga plankartan eller planbeskrivningen. Upphävandet av tomtindelningen görs i form av detta tillägg till den ursprungliga planbeskrivningen.

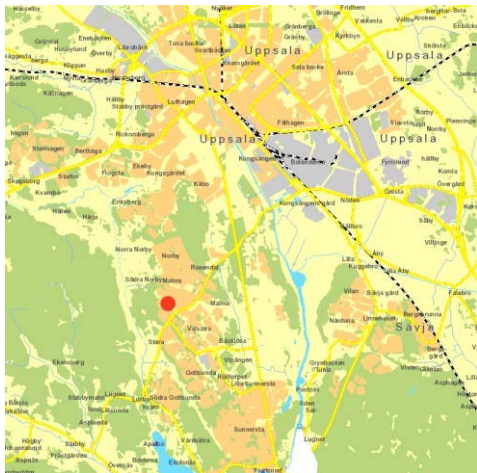
Planändringen innebär att Norby 105:1 kan styckas till två fastigheter om minst 900 kvm vardera. Frånsett tomtindelningsbestämmelserna kan en sådan avstyckning genomföras i enlighet med den ursprungliga detaljplanen.

Planändringen bedöms vara förenlig med översiktsplanens ambitioner om en ökad utveckling kring stadens så kallade stadsstråk (bland annat Norbyvägen). Kring stadsstråken uppmuntrar översiktsplanen till en hög koncentration av bebyggelse, främst bostäder, och en kontinuitet av stadslivskvaliteter och verksamheter.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och omfattning

Fastigheten Norby 105:1 ligger i stadsdelen Norby, med adress Martallsvägen 18. Fastigheten omfattar 1 846 kvadratmeter.



Orienteringskarta där röd prick visar planområdets läge i Uppsala.



Ortofot som visar den aktuella delen av Norby där planområdet ligger. Planområdet är markerat med en röd linje.

Fastigheten ligger i den södra delen av stadsdelen Norby, som i sin tur ligger i de södra delarna av Uppsala. Området kännetecknas av företrädesvis villabebyggelse, med friliggande hus från olika epoker. Den gällande detaljplanen anger bland annat en bestämmelse om minsta tomtstorlek på 900 kvm. Flera av närområdets tomter är stora och skulle kunna styckas i enlighet med detaljplanens bestämmelser om minsta tomtstorlek. Trots detta hindras ofta avstyckning av tomtindelningsbestämmelser. I några fall har tomtindelningsbestämmelserna upphävts och tomter styckats av inom närområdet.



Ett exempel på hur fastigheten skulle kunna styckas i enlighet med detaljplan, förutsatt att tomtindelningen upphävs.

Bebyggelse

Fastigheten Norby 105:1 är idag bebyggt med ett bostadshus. Den gällande detaljplanen reglerar tomtens utnyttjandegrad. I detta fall innebär det att högst en femtedel av tomten får bebyggas. Sammantaget uppskattas den befintliga byggnadsytan (BYA) vara ca 100 kvadratmeter, räknat på både bostadshus och uthus. Fastigheten skulle alltså kunna styckas i två delar, utan att riskera att den befintliga bebyggelsen blir planstridig utifrån utnyttjandegrad.

Infart

Idag sker angöring till fastigheten via infart från Martallsvägen. Vid en eventuell avstyckning kan angöring lösas antingen genom en skafthomslösning eller genom servitutsbildning. Slutgiltig lösning för infart prövas och genomförs i samband med eventuell lantmäteriförrättning.

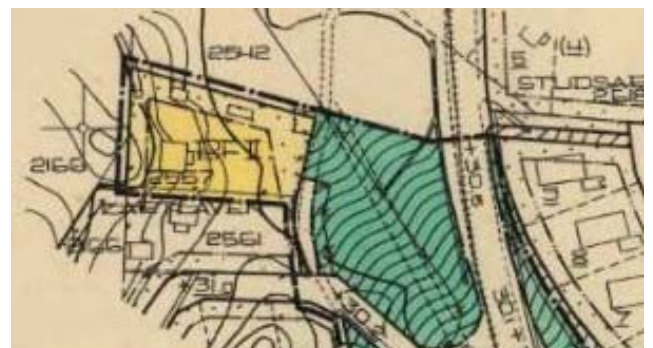
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2016

Fastigheten Norby 105:1 ligger cirka 50 meter väster om Norbyvägen som i översiktsplanen är ett utpekad *stadsstråk*. Längs stadsstråken prioriteras en hög koncentration av bebyggelse, främst bostäder, och en kontinuitet av stadslivskvaliteter och verksamheter. Längs Norbyvägen, cirka 500 meter norr om planområdet, ligger Svamptorget. Det är en utpekad *stadsdelsnod*, det vill säga ett lokalt centrum med stomlinjehållplats och plats för vardagsservice och lokalt stadsliv. Övriga Norby utgörs av markanvändningssorten *övrig stadsbygd* som kännetecknas av blandstad med tyngdpunkt på bland annat bostadsutveckling.

Detaljplan

Norby 105:1 ingår i *stadsplan för Norra Gottsunda villaområde m.m. (Akt nr 0380-371)*. Planen fastställdes 1971-04-19. Det aktuella området är planlagt för bostadsändamål, i form av fristående hus i högst två våningar. Delar av tomten utgörs av så kallad "prickmark" som innebär att marken inte får bebyggas. Minsta tillåtna tomtstorlek är 900 kvm och högst en femtedel av tomten får bebyggas. Planen anger därutöver att endast en huvudbyggnad och uthus eller annan gårdsbyggnad får uppföras per fastighet, samt att huvudbyggnaden inte får inrymma mer än en bostadslägenhet.



Utsnitt av gällande plankarta för "Stadsplan för Norra Gottsunda villaområde m.m"

Tomtindelning

Den tomtindelning som berör Norby 105:1 är från år 1973 och heter ”kvarteret Kartlaven (Akt nr 0380–2/NO105)”. Tomtindelningen fastslår befintliga fastighetsgränser och innebär att fastigheten inte kan styckas i enlighet med gällande detaljplan. För att det ska vara möjligt krävs att tomtindelningsbestämmelserna upphävs.



Utsnitt av tomtindelningskartan.

STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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 kap. 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 kap. 6 §

Detaljplaneändringen handlar om att upphäva den tomtindelning som idag gäller för fastighet Norby 105:1. 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 vara förenligt med kommunens översiktsplan. Planändringen bedöms innebära en mycket begränsad påverkan på miljön. Planändringen bedöms inte motverka andra 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 kap. 11§ behöver därför inte upprättas. Undersökningssamråd med länsstyrelsen har skett i samband med plansamrådet. Länsstyrelsen har meddelat i sitt samrådsyttrande att de delar kommunens bedömning om att planändringen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3§ miljöbalken.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden fattar beslut om betydande miljöpåverkan i samband med planändringens antagande.

GENOMFÖRANDE

Genomförandetid

Den ursprungliga och underliggande detaljplanen har ingen genomförandetid kvar. Denna planändring får ingen ny genomförandetid kopplad till sig.

Planekonomi

Planändringen bekostas av fastighetsägaren genom planavtal.

Stadsbyggnadsförvaltningen Uppsala i november 2019

Maija Tammela Arvidsson, detaljplanechef

Lisa Björk, planarkitekt

Diariern: PBN 2018-000403
Upphävande av tomtindelning Norby 105:1

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Planuppdrag 2018-06-08

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2019-12-12

Laga kraft: 2020-01-09