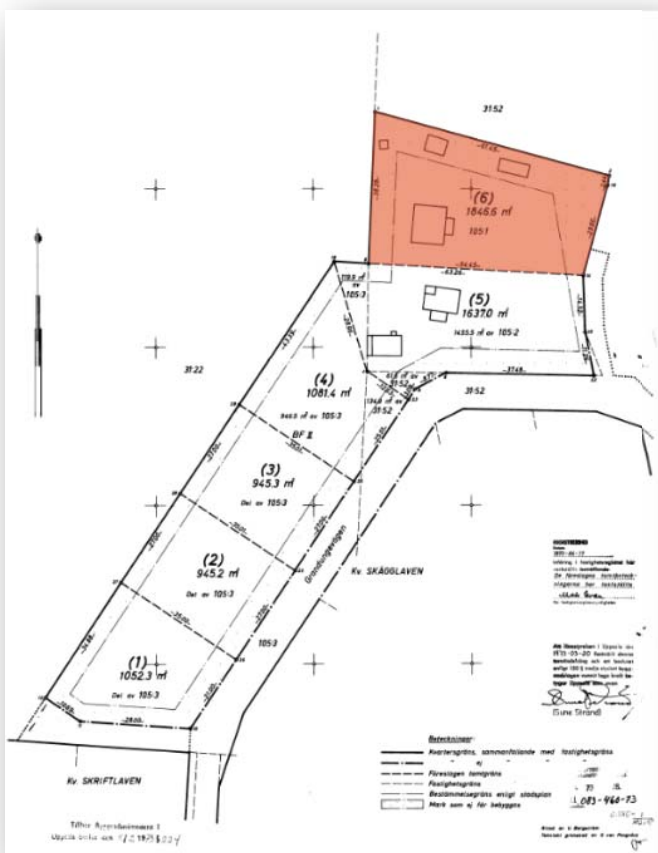


Handläggare
Lisa Björk
018-7274471

Diarienummer
PBN 2018-000403

**Upphävande av tomtindelning för Norby 105:1
Ändring av (i form av tillägg till) detaljplan "Norra Gottsunda villaområde
m.m, Aktnummer 0380-371"**



SAMRÅDSTID mellan 1 oktober 2019 – 22 oktober 2019

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

Före införandet av plan- och bygglagen (PBL 2010:900) år 2011 bestämdes ofta ett markområdes indelning i fastigheter genom så kallade *tomtindelningar* eller *tomtindelningsbestämmelser*. Tomtindelningsbestämmelser var ursprungligen ett fristående reglingsverktyg, men i och med införandet av PBL kom fastighetsindelning istället att regleras genom detaljplan. Då bestämdes att alla äldre tomtindelningar ska räknas som detaljplanebestämmelser. För att upphäva en tomtindelningsbestämmelse krävs därför en ändring av detaljplan. Eftersom tomtindelningsbestämmelser inte ursprungligen var en del av detaljplanen, och därför inte går att utläsa av plankartan, medför ett borttagande av tomtindelningsbestämmelser inte någon förändring av gällande plankarta. Planändringen resulterar enbart i ett tillägg till den ursprungliga planbeskrivningen.

HANDLING

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

Samrådshandlingar

Planhandling

- Tillägg till planbeskrivning med illustrationer (denna handling)

Övriga handlingar

- Plankarta (Underliggande plan: *Norra Gottsunda villaområde m.m. - Akt nr 0380-371*)
- Planhandling (Underliggande plan: *Norra Gottsunda villaområde m.m. - Akt nr 0380-371*)
- Fastighetsförteckning*

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. 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)*, skall läsas tillsammans med detta tillägg.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastighetsägarna till Norby 105:1 har beviljats planbesked i syfte att upphäva den tomtindelning som gäller för deras fastighet. I förlängningen syftar upphävandet till att möjliggöra att fastigheten kan styckas i två delar – en del för befintligt bostadshus och en del som kan bebyggas med ett nytt bostadshus.

PLANÄNDRING

Upphävandet av gällande tomtindelning för Norby 105:1 görs i form av detta tillägg till underliggande planbeskrivning. Eftersom tomtindelningsbestämmelserna inte kan utläsas av de ursprungliga planhandlingarna (*stadsplan för Norra Gottsunda villaområde m.m. - akt nr 0380-371*) påverkas inte plankartan eller den ursprungliga planbeskrivningen.

Planändringen innebär i förlängningen att Norby 105:1 kan avstyckas till två fastigheter om minst 900 kvm styck, i enlighet med underliggande detaljplans bestämmelser. Planändringen bedöms vara förenlig med översiktsplanens ambitioner om en ökad utveckling kring stadens så kallade stadsstråk (bland annat Norbyvägen) där en hög koncentration av bebyggelse, främst bostäder, och en kontinuitet av stadslivskvaliteter och verksamheter ska prioriteras.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och omfattning

Fastigheten Norby 105:1 ligger i stadsdelen Norby, med adress Martallsvägen 18. Fastigheten omfattar 1 846 m².

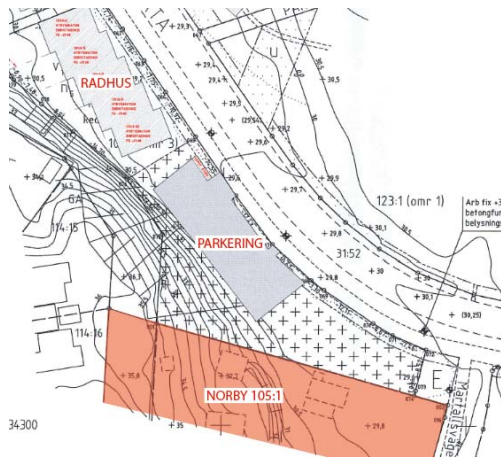


Ortofoto över del av Norby – planområdets omgivning. Fastighet Norby 105:1 är markerad med röd linje.

Fastigheten ligger i den södra delen av stadsdelen Norby, som i sin tur ligger i de södra delarna av Uppsala. Området kännetecknas idag av företrädesvis villabebyggelse, med friliggande hus från olika epoker.

Detaljplanen som reglerar områdets markanvändning och bebyggelse innehåller bland annat en bestämmelse om minsta tomtstorlek på 900 kvm. Flera av områdets tomter är relativt stora och skulle kunna avstyckas utan att äventyra planbestämmelsen om minsta tomtstorlek. Dock hindras

avstyckning för aktuell fastighet av tomtindelningsbestämmelser. I några fall inom närområdet har tomtindelningsbestämmelser upphävts och tomter styckats av.



Norby 105:1 angränsar i norr till fastigheten Norby 101:8, där det i maj 2018 beviljades bygglov för radhus och parkering.

Bebyggelse

Norby 105:1 är idag bebyggt med ett bostadshus och två komplementbyggnader. Sammantaget bedöms den totala byggnadsytan att uppgå till kring 100 m² BYA (både bostadshus och uthus). Fastigheten bedöms alltså kunna avstyckas i två delar, utan att riskera att befintlig bebyggelse blir planstridig i avseende på utnyttjandegrad (dvs att bebyggelsen får motsvara maximalt en femtedel av tomtens totala area).

Utsnitt från sökt bygglov på angränsande fastighet

Infart

Idag sker infart till fastigheten Norby 105:1 via Martallsvägen. Vid en eventuell avstyckning av fastigheten finns det fortsättningsvis möjlighet till infart till båda de blivande fastigheterna via Martallsvägen, antingen i form av en skafttomt, eller genom servitutsbildning. Lantmäteriet bedömer vilken infartslösning som är mest lämpad i samband med en eventuell avstyckning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2016

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

Detaljplan

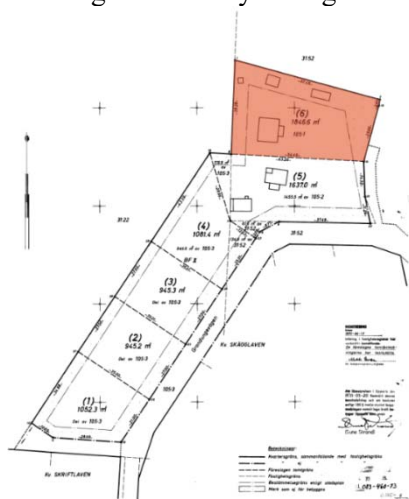
Fastigheten omfattas av *stadsplan för Norra Gottsunda villaområde m.m. (Akt nr 0380-371)* som fastställdes 1971-04-19.

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 ett uthus eller annan gårdsbyggnad får uppföras per fastighet, samt att huvudbyggnaden inte får inrymma mer än en bostadslägenhet.



Utsnitt ur gällande plankarta

Martallsvägen omfattas av detaljplan för Tryffelvägen (Akt nr 030-P2015/10) från 2015, och går nu hela vägen ut till Tryffelvägen.



Tomtindelning

Fastigheten omfattas av tomtindelning för kvarteret Kartlaven (Akt nr 0380-2/NO105) från år 1973. Tomtindelningen fastslår befintliga fastighetsgränser och innebär att fastigheten inte kan styckas i enlighet med gällande detaljplan, utan ett upphävande av tomtindelningsbestämmelserna.

Utsnitt av gällande tomtindelningskarta

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 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 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 vara förenligt med kommunens översiktsplan och ambitioner för områdets utveckling och 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 detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas. Undersökningssamråd med länsstyrelsen sker i samband med plansamrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

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

GENOMFÖRANDE

Genomförandetid

Underliggande detaljplanen har ingen genomförandetid kvar och denna planändring får ingen ny genomförandetid kopplad till sig.

Planekonomi

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

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i oktober 2019

Maija Tammela Arvidsson/
Torsten Livion
detaljplanechef

Lisa Björk
planarkitekt

Datum
2019-09-27

Diarienummer
PBN 2018-000403

Upphävande av tomtindelning för Norby 105:1,

Förenklat förfarande

SAMRÅDSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation