

Handläggare  
Lo Lennartsson  
018-727 12 15

Diarienummer  
PBN 2020-001465

## Upphävande av tomtindelning för Fjärdingen 27:5 och 27:6, genom planändring i form av tillägg till stadsplan för del av kvarteret Trädgården och del av kvarteret Fågelsången (aktbeteckning 0380- P87/6) samt detaljplan för del av kvarteret Trädgården (aktbeteckning 0380-P90/5)

Förenklat planförfarande



**Det här är ett förslag på planändring i form av tillägg till stads- och detaljplan  
SAMRÅDET pågår mellan 18 juni och 9 juli 2021.**

## **TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNINGEN**

### **UPPLYSNING**

En tomtindelning är en typ av äldre planinstrument som förr användes för att bestämma hur ett område skulle indelas i fastigheter. I samband med införandet av plan- och bygglagen (PBL) år 2011 ersattes tomtindelningar av fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplan. Tomtindelningar gäller idag som detaljplanebestämmelser och innebär att fastighetsbildning inte får ske i strid mot dem. En tomtindelning kan endast upphävas genom planläggning. Detta görs i form av ett ändringstillägg till den underliggande detaljplanens planbeskrivning. Eftersom de äldre tomtindelningsbestämmelserna inte går att utläsa ur den underliggande detaljplanens handlingar, påverkar ett upphävande av tomtindelning inte den underliggande detaljplanens plankarta eller planbeskrivning. Detaljplanen, som i övrigt reglerar fastighetens markanvändning, gäller oförändrat även efter upphävandet av tomtindelningen.

### **HANDLINGAR**

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

#### **Samrådshandlingar**

##### **Planhandling**

- Tillägg till planbeskrivning



Den läser du nu!

##### **Övriga handlingar**

- Plankarta (för underliggande stadsplan för del av kvarteret Trädgården och del av kvarteret Fågelsången (aktbeteckning 0380-P87/6) samt detaljplan för del av kvarteret Trädgården (aktbeteckning 0380-P90/5))
- Planbeskrivning (för underliggande stadsplan för del av kvarteret Trädgården och del av kvarteret Fågelsången (aktbeteckning 0380-P87/6) samt detaljplan för del av kvarteret Trädgården (aktbeteckning 0380-P90/5))
- 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](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

#### **Sammanfattning av planförslaget**

Planläggningen syftar till att upphäva gällande tomtindelning för Fjärdingen 27:5 och 27:6. I förlängningen innebär det att man möjliggör avstyckning av ett bostadshus vilket ger möjlighet för fastighetsägaren att renodla fastigheternas användningar.

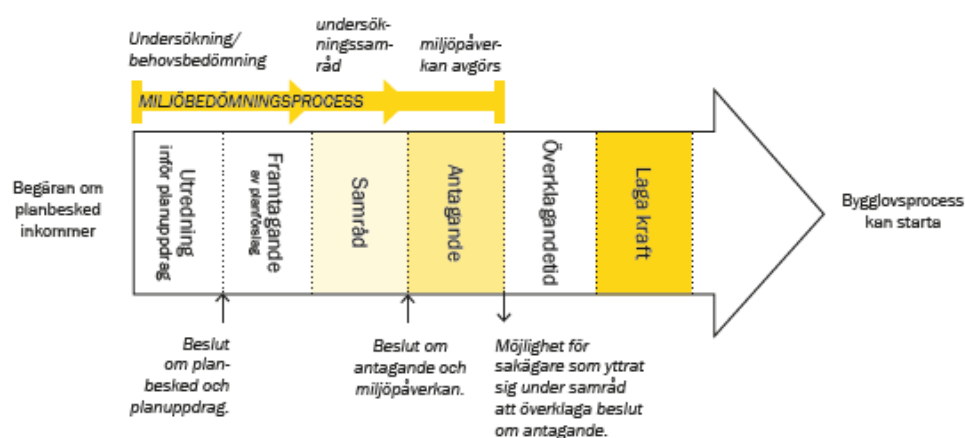
Planförslaget är ett tillägg till planbeskrivningen för stadsplan för del av kvarteret Trädgården och del av kvarteret Fågelsången (aktbeteckning 0380-P87/6) samt detaljplan för del av kvarteret Trädgården (aktbeteckning 0380-P90/5)). Frånsett ändring av fastighetsindelingsbestämmelser (upphävande av tomtindelning) för Fjärdingen 27:5 och 27:6, fortsätter den underliggande stadsplanen samt den underliggande detaljplanen att gälla för fastigheten efter ett antagande av detta planförslag.

## Läsanvisningar

Planhandlingarna till gällande stadsplan för del av kvarteret Trädgården och del av kvarteret Fågelsången (aktbeteckning 0380-P87/6) samt detaljplan för del av kvarteret Trädgården (aktbeteckning 0380-P90/5) ska läsas tillsammans med detta tillägg.

Detaljplanen handläggs med förenklat planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Processen för förenklat förfarande består av samråd, samrådsredogörelse, antagande och laga kraft. Samrådstillfället är alltså planprocessens enda kommunikationstillfälle. I ett förenklat förfarande samråder kommunen endast planförslaget med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och sakägare inom planområdet.

Beslut om planbesked och planuppdrag fattades 2020-09-09 av enhetschefen för detaljplan i enlighet med plan- och byggnadsnämnden delegationsordning punkt 7.5 nummer 1–2.



*Processen för förenklat planförfarande*

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Syfte

Planläggningen syftar till att upphäva gällande tomtindelning för Fjärdingen 27:5 och Fjärdingen 27:6. Markägaren vill genom ändringen möjliggöra en avstyckning av ett bostadshus och renodla fastigheternas användningar.

## Bakgrund & huvuddrag

Fastighetsägaren Stradella Fastigheter AB önskar upphäva tomtindelningar på fastigheterna Fjärdingen 27:5 och 27:6. Syftet är att möjliggöra fastighetsreglering och tillskapa en ny fastighet genom avstyckning, detta för att rationalisera förvaltningen och den administrativa hanteringen av fastigheterna. Eftersom bebyggelsen omsluter fastigheterna kommer funktioner behöva lösas genom servitut.

Beslut om planbesked och planuppdrag fattades 2020-09-09 på delegation av enhetschefen för detaljplan i enlighet med plan- och byggnadsnämndens delegationsordning punkt 7.5 nummer 1–2.



*Flygfoto över fastigheterna som markeras med röd streckad linje.*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Kvarteret Trädgården ligger inom markanvändningen ”innerstaden” och ”särskilt värdefulla kulturmiljöer” i översiktsplanen. Förändringar inom innerstaden ska ta hänsyn till och berika befintliga kvaliteter samtidigt som nya värden utvecklas.

## Innerstadstrategin

Inriktningen i strategin är att förändring och tillägg inom innerstaden ska bidra till ökat stadsliv och högre kvaliteter i stadsmiljön. Denna del av innerstaden utgör en värdefull kulturmiljö som ska värnas och göras mer tillgänglig.

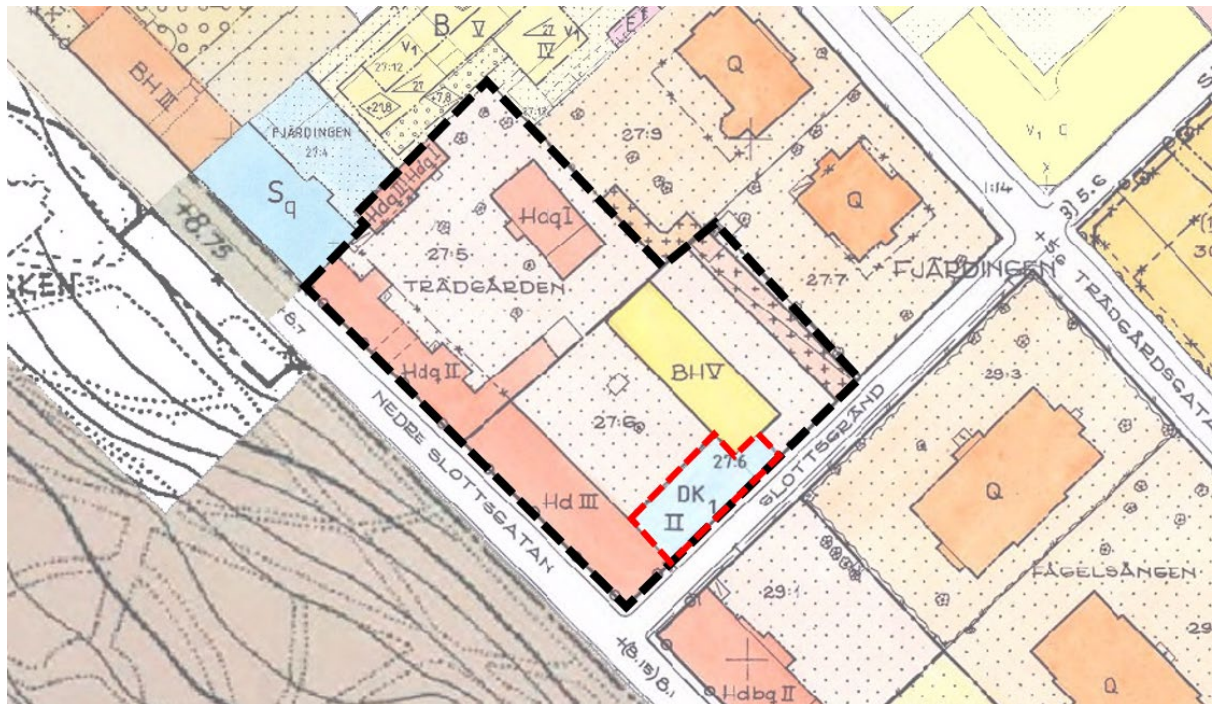
*Utsnitt från innerstadsstrategin som visar på att fastigheterna, markerade med svart, ligger inom det område där man ska utveckla kulturmiljön.*



## Detaljplan

För fastigheten finns två gällande detaljplaner. För största delen av fastigheten gäller *Stadsplan för del kv. Trädgården och del av kv. Fågelsången*, fastställd 1986, aktbeteckning 0380-P87/6. Stadsplanen anger markanvändningen för Fjärdingen 27:5 som *kontor med särskild miljöhänsyn*, höjderna regleras till en och två våningar. För Fjärdingen 27:6 anger stadsplanen markanvändningen *kontor samt bostäder och handel*. Huset som är planlagt som kontor får vara i max tre våningar och bostad- och handelsdelen uppföras i max fem våningar. I övrigt anger stadsplanen prickmark som innebär *mark som inte får bebyggas* samt korsmark som innebär *mark för uthus och dylikt*. En del av stadsplanen är ersatt av *Detaljplan för del av kv. Trädgården* antagen 1989, aktbeteckning 0380-P90/5, detaljplanen anger markanvändningen till *Tandvårdsklinik och kontor*, byggrätten regleras till max två våningar.

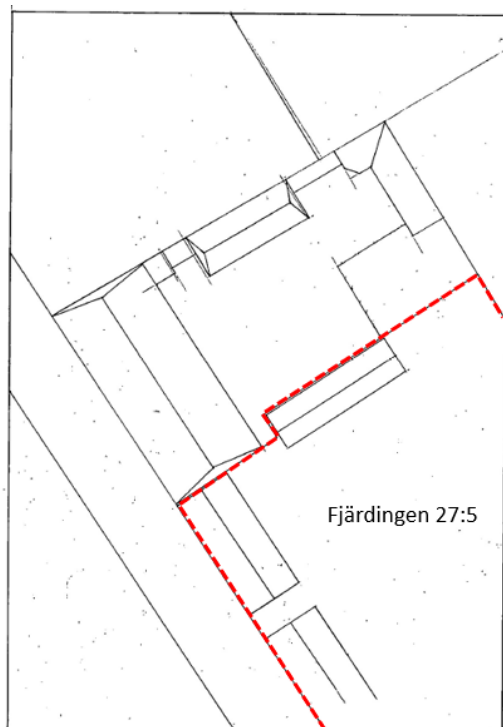
I slutet 2016 gavs ett positivt planbesked för upprättande av en ny detaljplan för del av kvarteren Trädgården och Fågelsången, vilket innefattade fastigheterna Fjärdingen 27:5 och 27:6. Planbeskedet syftade till att dåvarande fastighetsägare, Landstinget, inför en försäljning av fastigheterna ville få prövat möjligheten att utveckla området. Förslaget innebar bland annat att bebyggelsen inom Fjärdingen 27:6 skulle ersättas av två bostadshus. Planuppdraget har varit pausat sedan planbeskedet gavs och bedöms inte längre som aktuellt.



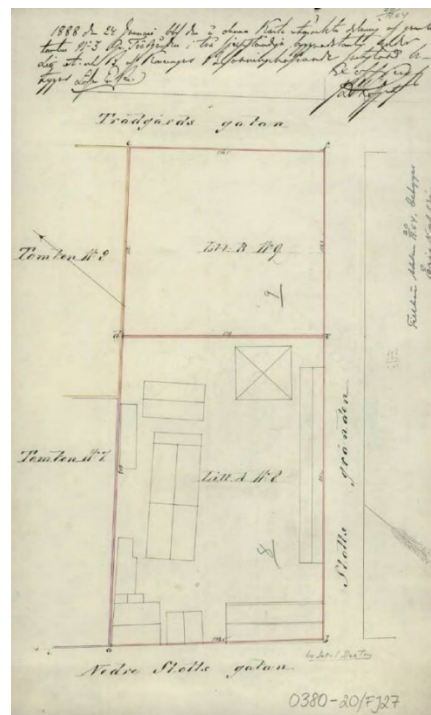
Utdrag ur kommunens planmosaik. Planområdet är markerat med svart streckad linje. Detaljplan för del av kv. Trädgården markerad med röd streckad linje.

### Tomtindelning

Nuvarande tomtindelning regleras för Fjärdingen 27:5 av tomtindelning med aktbeteckning 0380-19/FJ27, fastställd 1883. För Fjärdingen 27:6 samt Fjärdingen 27:7 gäller tomtindelning med aktbeteckning 0380-20/FJ27, fastställd 1888.



Utdrag ur tomtindelningen 0380-19/FJ27



Utdrag ur tomtindelningen 0380-20/FJ27

## FÖRUTSÄTTNINGAR

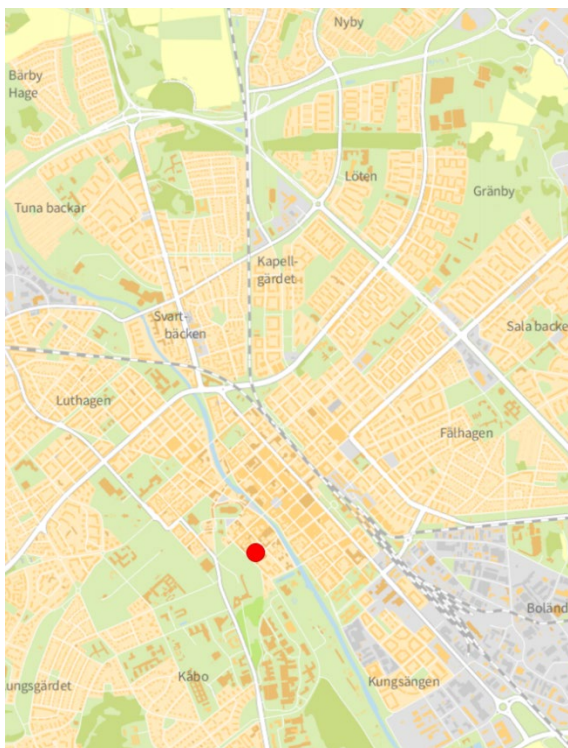
### Planområdet

Planområdet omfattar de två fastigheterna Fjärdingen 27:5 och Fjärdingen 27:6. Fjärdingen 27:5 omfattar drygt 2 400 kvadratmeter och Fjärdingen 27:6 drygt 2 700 kvadratmeter.

### Läge och bebyggelse

Planområdet är utbyggt sedan länge. De berörda fastigheterna är centralt belägna, i anslutning till Slottsbacken och nära domkyrkan. Avståndet till Resecentrum är cirka en kilometer. Fjärdingen 27:5 ligger centrerat i kvarteret längs med Nedre Slottsgatan och fastighetsägare är Stradella Fastigheter 1 AB. Fastigheten består av tvåvåningsbyggnader i trä längs med gatan, inne på gården finns flera mindre byggnader.

Fjärdingen 27:6 ligger i hörnet Nedre Slottsgatan och Slottsgränd och fastighetsägare är Stradella Fastigheter 2 AB. Bebyggelsen på fastigheten består av en trevånings kontorsbyggnad mot Nedre Slottsgatan, en tvåvåningsbyggnad längs med Slottsgränd som tidigare innehållit en tandläkarklinik, samt ett bostadshus i fem våningar, bostadshuset har gaveln mot Slottsgränd.



*Fastigheternas läge i staden markerat med röd prick.*



*Fastigheternas utbredning markerad med röd streckad linje.*

### Mark och grundvatten

Fastigheterna ligger inom inre vattenskyddsområde för kommunens vattentäkt, Uppsala- och Vattholmaåsarna. Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, Riskanalys av Uppsala- och Vattholm-

aåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt. Riskbedömningen har klassificerat markens känslighet, vilket anger hur känslig platsen är för att föroreningar på markytan, eller marknära föroreningar, kan påverka grundvattnet på sådant sätt att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen. Planområdet ligger inom en zon med extrem känslighet, på en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet.

Riskanalysen har resulterat i ett antal riktlinjer som antogs av kommunfullmäktige 2018. Inom områden med extrem känslighet är utgångspunkten att all exploatering ska undvikas i möjligaste mån samt att eventuella åtgärder som kan påverka grundvattenförekomster negativt ska ha långtgående skyddsåtgärder. Riktlinjerna innebär bland annat att dagvatten från hårdgjorda ytor ska ledas till det kommunala dagvattennätet i täta ledningar samt att infiltration (utöver från grönytor) inte tillåts.

## **Riksintressen och övriga intressen**

### *Riksintresse för totalförsvarets militära del*

Planområdet ingår i ett stort påverkansområde (MSA-område) kopplat till Uppsala övningsflygplats vid Ärna. Flygplatsen är ett riksintresse för totalförsvarets militära del, men även ett riksintresse för civil luftfart. Inom flygplatsens påverkansområde ska hinderfrihet för flygtrafiken garanteras. Försvarsmaktens anspråk innebär att högsta tillåtna byggnadshöjd för ny bebyggelse inom påverkansområdet begränsas till 45 meter inom samlad bebyggelse och 20 meter på övriga platser.

### *Riksintressen för kulturmiljövård*

Planområdet, liksom stora delar av Uppsala innerstad utgör riksintresse för kulturmiljövården – Uppsala stad. De kulturhistoriska värdena beskrivs i fyra teman: centralmakten, domkyrkostaden, lärdomsstaden och stadens struktur. Var och en för sig speglar de en rad olika perspektiv som markanvändning, bebyggelse, historiska händelser, samhällsutveckling, sociala aspekter samt tro och tradition. Dessutom betraktas stadens siluett som riksintressant. Det är även kommunalt kulturmiljöområde samt särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt kommunfullmäktigebeslut 1988. De berörda fastigheterna ingår i fornlämningen Uppsala stad, RAÄ-nummer 88:1. Fornlämningens utbredning baseras på stadsplanekartan från år 1645.

## **Möjlig fastighetsbildning**

Fastighetsägarens förslag är att bostadshuset på fastigheten Fjärdingen 27:6 styckas av och bildar en egen fastighet. Förslaget innebär att vissa funktioner kommer behöva lösas genom servitut. Fastighetsägaren har följande förslag som också redovisas på bilden nedan.

A: Servitut för åtkomst av fasad. Tjänande är 27:6, härskande blir nya fastigheten.

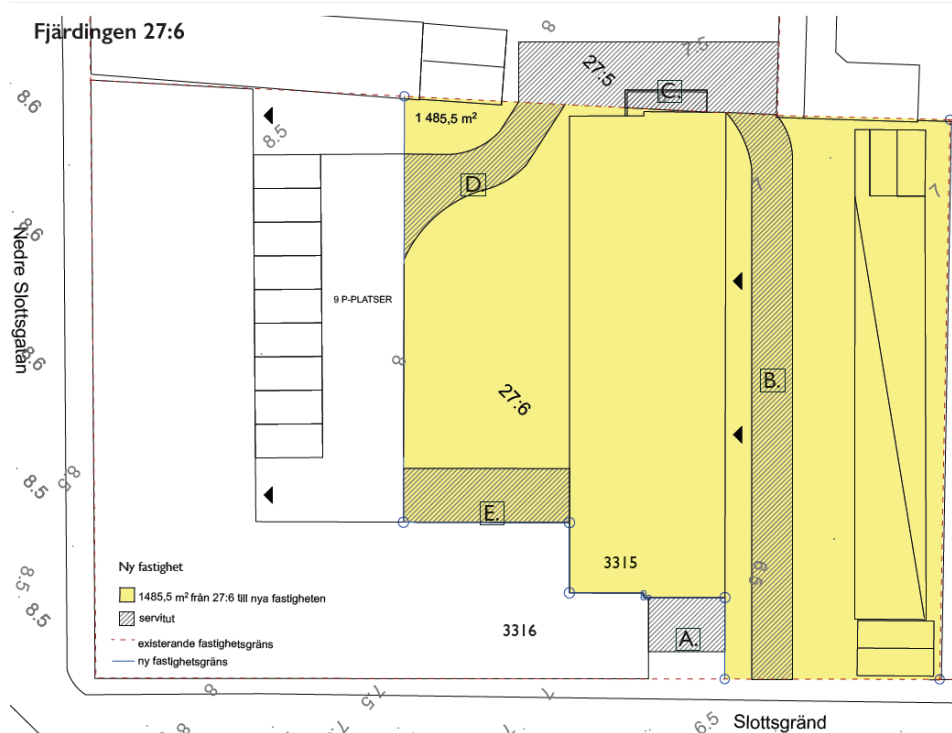
B: För att 27:5 och 27:6 ska komma åt sina byggnader med entréer finns bara infart från Slottsgränd som går över den nya fastigheten. Nya fastigheten blir tjänande med servitut för infart/passage till härskande fastigheter – 27:5 och 27:6.

C: Servitut för åtkomst till fasad, källartrappa samt infart/passage. Tjänande blir 27:5 härskande blir nya fastigheten och 27:6



D: Servitut för infart/väg. Tjänande blir nya fastigheten, härskande blir 27:6.

E: Servitut för åtkomst av fasad. Tjänande blir 27:6, härskande blir nya fastigheten.



*Fastighetsägarens förslag på ny fastighetsindelning och redovisning av nödvändiga servitut för fastigheternas funktion.*

## 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 kapitel 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 handlar om att upphäva den tomtindelning som idag gäller för fastigheterna Fjärdingen 27:5 och Fjärdingen 27:6. I övrigt fortsätter gällande stadsplan och detaljplan att gälla oförändrat. Som en följd av denna ändring kan fastigheten delas upp och avstyckas så att bostadshuset på Fjärdingen 27:6 bildar en fastighet genom fastighetsreglering. Detta bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan. Planläggning enligt det aktuella förslaget bidrar till att rationalisera fastighetsägarens förvaltning och den administrativa hanteringen av det egna beståndet. På kort sikt väntas planläggningen inte resultera i några stadsbildsmässiga förändringar eftersom byggrätterna inom gällande detaljplaner är fullt utnyttjade.

Att området ligger inom extrem känslig zon enligt Riskanalys av Uppsala- och Vattholma-åsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt, bedöms inte som ett hinder för upphävandet av tomtindelningen då ändringen av detaljplanerna inte innebär någon förändring i markanvändningen eller byggrätt. Planändringen bedöms inte innebära någon 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 sker i samband med plansamrådet utifrån ovanstående.

### **Beslut om betydande miljöpåverkan**

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

## **GENOMFÖRANDE**

### **Genomförandetid**

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

### **Planekonomi**

Planändringen bekostas av fastighetsägaren genom planavtal.

Stadsbyggnadsförvaltningen

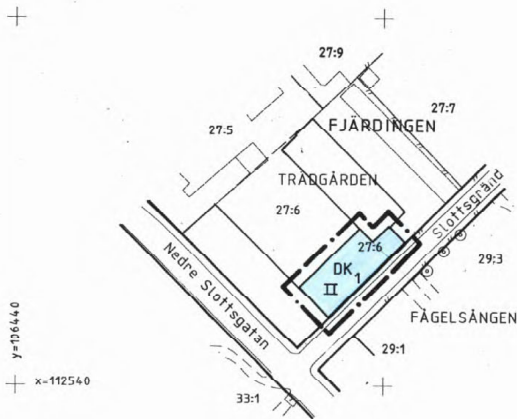
Uppsala i maj 2021

Maija Tammela Arvidsson  
Detaljplanechef

Lo Lennartsson  
planarkitekt

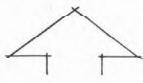
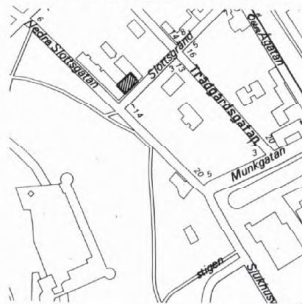
Kopiens likhet med  
originalen betygar:

*Gerd Lindberg*  
Gerd Lindberg



y=106440  
x=112540

Översikt skala 1:5000



0 50 100m  
SKALA 1:1000




0380-P90/5

10r

## PLANBESTÄMMELSER

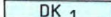
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.  
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela plan-  
området. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSBETECKNINGAR

-  Linje som visar detaljplanens omfattning på kartan belägen 3m utanför planområdet.
-  Tidigare fastställd användningsgräns
-  Tidigare fastställd egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK

Kvarteretsmark

 DK 1 Tandvårdsklinik och kontor

UTFORMNING

II Högsta antal våningar

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

-Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vunnit laga kraft

### UPPLYSNINGAR

## ANTAGANDEHANDLING

- består av:
- plankarta med bestämmelser
  - planbeskrivning
  - genomförandebeskrivning

ANTAGANDE AV BN 1989-10-19  
LAGA KRAFT 1989-11-16

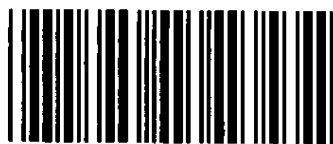
Detaljplan för  
DEL AV KV TRÄDGÅRDEN

Dp 62E

Centrala stadens kommunal, Uppsala kommun  
Upprättad i augusti 1989

*Jan-Erik Jansson*  
Jan-Erik Jansson  
Bygglövsarkitekt

*Ove Gustafsson*  
Ove Gustafsson  
Planingenjör



**Akt nr:**

**0380-P90/5**

\*AU\$0380-P90/5\*

**HANDLINGAR**

angående

**DETALJPLAN**

för

..... Del av Kv. TRÄDGÅRDEN .....

Antagen 1989-10-19

100790

LÄNSSTYRELSEN  
UPPSALA LÄN

LAGAKRAFTBEVIS

1989-11-22

2002-4501-89

Byrådirektör  
Katarina Fehler  
Tel 018-15 51 35

STADSBYGGNADSKONTORET  
UPPSALA

Kopia till  
enligt SÄNDLISTA

INK 89 839

Byggnadsnämnden  
Box 216  
751 04 UPPSALA

Byggnadsnämnden har den 19 oktober 1989 antagit förslag till detaljplan för del av kv Trädgården, centrala stadens kommundel, Uppsala kommun(Dp 62 E) - enkelt planförfarande.

Beslutet har vunnit laga kraft den 16 november 1989.

Enligt uppdrag



Saga Sjöqvist

SÄNDLISTA

Fastighetsbildningsmyndigheten Uppsala kommun  
Fastighetsregistermyndigheten Uppsala kommun

AS

Postadress  
751 86 UPPSALA

Gatuadress  
Hannesplanaden 3

Telefon  
018-175000

Telefax  
018-175031

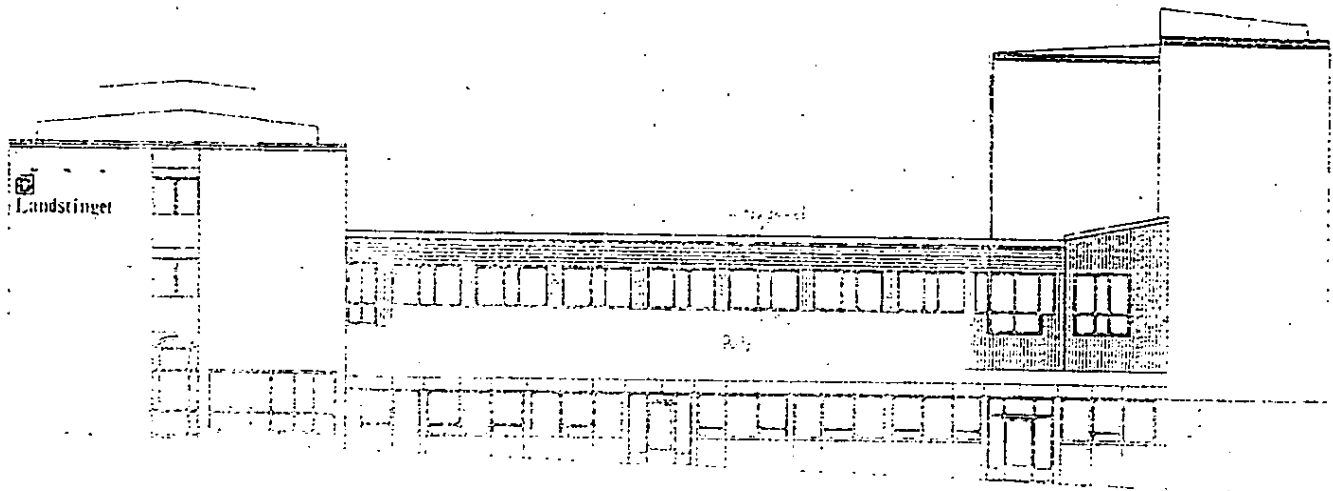
Postgiro  
3 51 73-4

DETALJPLAN FÖR  
DEL AV KV TRÄDGÅRDEN  
CENTRALA STADENS KOMMUNDEL  
UPPSALA KOMMUN

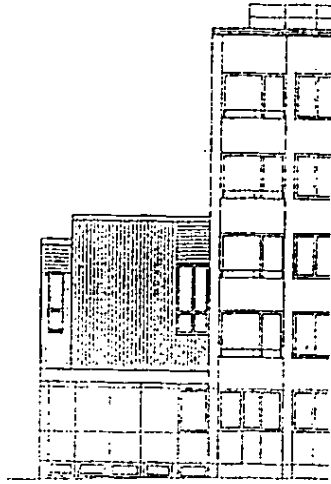
Dp 62 E

## PLANBESKRIVNING

- HANDLINGAR** Planförslaget omfattar en med Dp 62 E betecknad karta och bestämmelser. Till planförslaget hör även denna planbeskrivning med tillhörande genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning.
- PLANENS SYFTE** Den föreslagna planändringen aktualiseras med anledning av fastighetsägarens önskemål om att uppföra ytterligare ett våningsplan på befintlig envåningsbyggnad.
- PLANDATA** Detaljplanen som omfattar del av kv Trädgården med fastighetsbeteckningen Fjerdingsgränd 27:6 gränsar i sydöst mot Slottsgränd. Fastigheten ägs av landstinget i Uppsala län. Området som berörs av planändringen har en areal på ca 300 m<sup>2</sup>.
- TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN** För området gäller detaljplan fastställd av länsstyrelsen 1986-11-03. Byggnadsnämnden gav 1989-05-09 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att med enkelt planförfarande ändra gällande plan i enlighet med landstingets önskemål.
- FÖRUTSÄTTNINGAR** Befintlig envåningsbyggnad inrymmer lokaler för folkvandvården.



FASAD OCH UTSIKT ÖVER



GÅRDFASAD

## PLANFÖRSLAG

Gällande detaljplan föreslås ändras så att ytterligare ett våningsplan kan uppföras. Det nya våningsplanet skall inrymma kontorslokaler. Påbyggnaden medför bl a att vissa lokaler i intilliggande byggnad som för närvarande används för kontorsändamål återigen kan nyttjas för bostadsändamål. Det nya våningsplanet kopplas liksom nuvarande bottenvåning samman med befintliga tre- och femvåningshus.

Den nya byggnadsdelen som får en fasad med trä och putsinslag synes vara väl anpassad till stadsbilden i aktuellt avsnitt av Slottsgränd. För övrigt bedöms tillbyggnaden endast marginellt påverka miljön och trafikförhållandena etc i närområdet. Enligt parkeringsnormen erfordras ytterligare tre parkeringsplatser. Dessa p-platser kan förläggas på Landstingets tomtmark.



GENOMFÖRANDE- Tillbyggnaden av fastigheten beräknas påbörjas så snart  
BESKRIVNING planen vunnit laga kraft och beslut om bygglov föreligger.

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Planförslaget har upprättats av stadsbyggnadskontoret i samråd med landstinget i Uppsala län samt Matells arkitektkontor.

STADSBYGGNADSKONTORET  
Plan- och byggavdelningen

Uppsala i augusti 1989

  
Jan-Erik Jansson  
bygglovarkitekt

  
Owe Gustafsson  
planingenjör

Antagen av BN 1989-10-19 § 688 *iqw*

Laga kraft 1989-11-16 *iqw*

DEL AV KV TRÄDGÅRDEN  
CENTRALA STADENS KOMMUNDEL  
UPPSALA KOMMUN

Op 62 E

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

SAMRÅDSLISTA

---

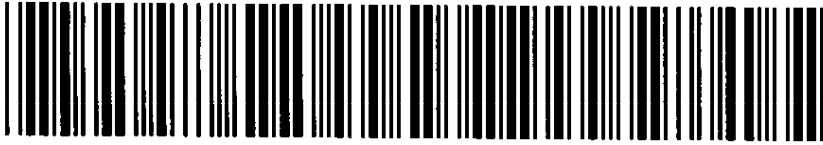
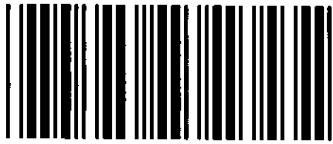
Sakägare

Fjärdingen 27:5	Uppsala läns landsting Box 602, 751 25 Uppsala
Fjärdingen 27:6	Uppsala läns landsting Box 602, 751 25 Uppsala
Fjärdingen 27:7	Gun Marianne Nilsson Rohme Triewaldsgränd 3, 111 29 Stockholm
Fjärdingen 27:9	Gästrike-Hälsinge Studerande Nation Box 613, 751 25 Uppsala
Fjärdingen 29:1	Uppsala läns landsting Box 602, 751 25 Uppsala
Fjärdinegn 29:3	Staten Byggnadsstyrelsen 106 43 Stockholm
Fjärdingen 33:1	Staten Byggnadsstyrelsen 106 43 Stockholm

Övriga

Länsstyrelsen, Planenheten 751 86 Uppsala  
Stadsmätningsavdelningen  
Stadsingenjör Peter Medin  
Hyresgästföreningen, Box 1134, 751 41 Uppsala  
Fastighetskontoret, Markavdelningen  
Gatukontoret  
Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen  
Centrala stadens kommundelsförvaltning





**Akt nr:**  
**0380-P87/6**

\*AU\$0380-P87/6\*

## HANDLINGAR

angående

# STADSPLAN

för

del av kvarteret Trädgården och del av  
kvarteret Fågelsången

Fastställd 1986-11-03

LÄNSSTYRELSEN  
UPPSALA LÄN  
Planeringsavdelningen  
Byrådirektör  
Nils Lewin  
Tel 018-17 51 69

BESLUT

1986-11-03

11.082-2188-86

Kopia till  
enl SÄNDLISTA

Kommunfullmäktige i Uppsala kommun  
Box 216  
751 04 UPPSALA

Fastställelse av stadsplan

Förslag till STADSPAN FÖR DEL AV KVARTERET TRÄDGÅRDEN OCH DEL AV KVARTERET FÅGELSÅNGEN, UPPSALA KOMMUN (P1 62 D) har lämnats in till länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Planförslaget, som antagits av kommunfullmäktige den 29 september 1986, har upprättats av planchef Ingvar Blomster och planarkitekt Norbert Furlinger i december 1985. Förslaget redovisas på plankarta med tillhörande bestämmelser och åtföljs av beskrivning.

Stadsplaneförslaget utgör ändring av gällande stadsplaner och är anpassat efter den befintliga bebyggelsens utformning och användningssätt. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på fastigheterna utefter Trädgårdsgatan föreslås få bestämmelser till skydd för dess kulturhistoriska värde.

Under utställningstiden har landstinget, såsom ägare av fastigheten Fjärdingen 29:1, framfört erinringar mot föreslagen q-bestämmelse, som innebär att sådan förändring av befintlig byggnad inte får vidtas som förvanskar dess form och allmänna karaktär. Landstinget anser att q-bestämmelsen på byggnaden ej är tekniskt-ekonomiskt försvarbar. Av yttrandet framgår att landstinget avser göra en mindre upprustning av lokalerna och att man vid en framtida om- och nybyggnad eftersträvar att befintliga utseenden och miljöinslag så långt möjligt kan bevaras.

Stadsbyggnadskontoret har i bemötande av erinringarna framhållit att det stora intresse som under planförslagets remissbehandling visats för bevarande av byggnaden motiverar den föreslagna q-bestämmelsen. Länsstyrelsen stöder denna uppfattning. Eftersom q-bestämmelsen avser miljöanpassning vid eventuell nybyggnad och att förhindra sådana ingrepp som förvanskar befintliga byggnaders yttre form och allmänna karaktär kan bestämmelsen inte motverka upprustningsåtgärder om dessa, såsom landstinget framhåller, utförs så att befintliga utseenden och miljöinslag så långt möjligt kan bevaras.

Länsstyrelsen fastställer stadsplaneförslaget med stöd av 26 § andra och tredje styckena byggnadslagen.

OSDK 310 85-0280

11 04.

DEL AV KV TRÄDGARDEN OCH  
DEL AV KV FÄGELSÄNGEN  
UPPSALA KOMMUN

PL 62 D

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

UPPSALA  
KOMMUNSTYRELSE

Ink. 86. 07. 07.

SEN 1986-07-05

BESTÄMMELSER

1 § STADSPLANEOMRADETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

- 1 mom Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- 2 mom Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
- 3 mom Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- 4 mom Med Hd betecknat område får användas endast för kontorsändamål.
- 5 mom Med Hdq betecknat område får användas endast för kontorsändamål. Sådan förändring av den befintliga kulturhistoriskt intressanta gårdsmiljön med där befintliga byggnader får ej vidtas som förvanskar dess form och allmänna karaktär.
- 6 mom Med Hdbq betecknat område får användas endast för kontors- och bostadsändamål. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess form och allmänna karaktär.
- 7 mom Med Q betecknat område skall utgöra reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Åtgärd får inte vidtas som minskar bebyggelsens eller markens kulturhistoriska värde. Befintlig byggnad får nyttjas endast för ändamål som byggnadsnämnden prövar vara förenligt med byggnadens bevarande. Ny byggnad med i huvudsak samma omfattning som den befintliga byggnaden och med en utformning som ansluter till den kulturhistoriska miljön får dock uppföras om befintlig byggnad förstörs eller till väsentlig del skadats av våda.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

4 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

2 mom På med I, II, III, eller V betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än resp. 3,5, 7,0, 10,5 och 17,5 meter.

5 § UTFARTSFÖRBUD

1 mom Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirkelar.

STADSBYGGNADSKONTORET  
Planavdelningen

Uppsala i december 1985

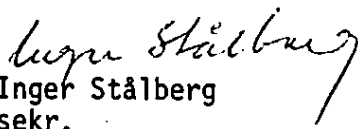


Ingvar Blomster  
planchef



Norbert Furlinger  
planarkitekt

Tillhör Uppsala kommuns  
byggnadsnämnds beslut  
1986-05-29 § 391  
betygar:



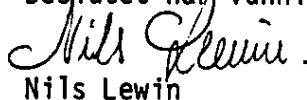
Inger Stålberg  
sekr.

Tillhör Uppsala kommunfullmäktiges  
beslut den 29 september 1986 § 237



Kommunfullmäktiges sekreterare

Planen fastställd genom länsstyrelsens  
beslut 1986-11-03.  
Beslutet har vunnit laga kraft.



Nils Lewin



10. 13  
11082-2182-86

DEL AV KV TRÄDGÅRDEN OCH  
DEL AV KV FÅGELSÅNGEN  
UPPSALA KOMMUN

PL 62 D

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

UPPSALA  
KOMMUNSTYRELSE  
Ink. 86. 07. 07.  
SEN 1986:365

## BESKRIVNING

### HANDLINGAR

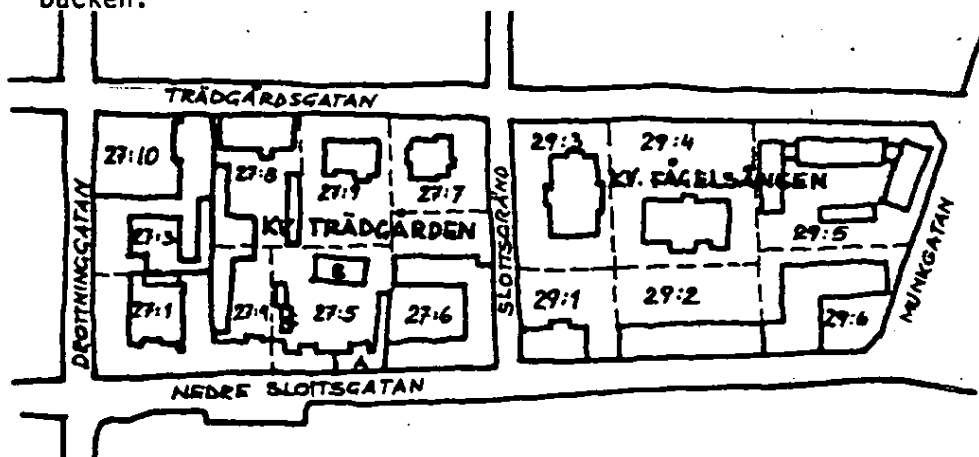
Planförslaget omfattar en med P1 62 D betecknad karta och illustrationskartor samt bestämmelser och beskrivning.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Planområdet är beläget mellan Trädgårdsgatan och Nedre Slottsgatan. Genom planområdets mitt leder Slottsgränd. Kvarteren angränsar utmed Nedre Slottsgatan till Slottsbacken.

### PLANERINGS- FÖRUTSÄTT- NINGAR



Orienteringskarta

### Gällande stadsplan

I den södra delen av kvarteret Trädgården gäller stadsplan fastställd den 8 februari 1963.

I kvarteret Fågelsången saknas inom fastigheterna Fjärdingen 29:1 och 29:3 modern stadsplan. För denna del gäller således 1880-års stadsplan. Kvarterets övriga del har stadsplan som fastställts den 2 juni 1939.



## Kulturminnesförteckning

I det av Uppsala kommun 1964 upprättade förslaget till kulturminnesförteckning "Stadsbildens framtid" sägs följande om de berörda fastigheterna och deras byggnader.

Byggnadsbeståndet har i utredningen klassificerats i fyra klasser; byggnadsminnesmärken, omistliga hus, värdefulla hus och miljöhus.

### Fjärdingen 27:5

Bebyggelsen på tomten bildar en för 1800-talets Uppsala karaktäristisk borgargård, en av de få bevarade i sin art.

Om de enskilda husen sägs

Hus A Uppfört som bostadshus efter byggnadssyn 1806 och 1812

Hus B Envåning träbyggnad, bostadshus uppfört 1883

Hus C Tvåvåningsdel samt en envåningsdel uppförd 1963 efter mönster av äldre byggnad på samma plats.

Fastighetens byggnader betraktas som miljöhus.

### Fjärdingen 27:7

Den s k Engelska villan är visserligen ett främmande inslag i stadsbilden, men den är väl anpassad till raden av fritt liggande byggnader på denna sidan av Trädgårdsgatan. Den är av betydande arkitektoniskt intresse och dess monumentala och egenartade utformning förtjänar att respekteras. Huset bedöms som värdefullt hus.

### Fjärdingen 27:9

Nationshus av sten. Byggnaden har både arkitektoniskt och historiskt egenvärde och bildar tillsammans med Engelska villan, Regnellianum och Östgöta nation en värdefull historisk helhet.

Huset bedöms som värdefullt hus.

### Fjärdingen 29:1

Tvåvåningt bostadshus av sten med inredd vind. Möjligen delvis uppfört under 1700-talet men ombyggt under 1800-talets tredje fjärdedel. Träveranda av 1800-tals typ mot gården. Ombyggnaden åt gården enligt ritningar från 1909 och 1930.

Huset bedöms som miljöhus.

### Fjärdingen 29:3 och 29:4

Det s k Regnellianum och Östgöta nation utgör båda, i likhet med Gästrike-Hälsinge nation i kv Trädgården, goda prov på 1800-talets två sista decennier.

Regnellianum bedöms som miljöhus och Östgöta nation som värdefullt hus.

I en 1978 gjord översyn av tidigare utredning angående kulturhistoriskt värdefull bebyggelse har byggnaderna inom fastigheterna Fjärdingen 27:5, 27:7, 27:9 och 29:1 bedömts som byggnader vars bevarande har hög angelägenhetsgrad. Byggnaderna inom fastigheterna 29:3 och 29:4 bör enligt bedömningen skyddas enligt lag.

#### Terrängförhållanden

Nedre Slottsgatan lutar nedför i sydlig riktning mot Munkgatan. Detsamma gäller Trädgårdsgatan. Vid korsningen Nedre Slottsgatan/Slottsgränd är gatuhöjden ca + 8.0 m. Längs Slottsgränd sjunker marknivån från + 8.0 m till ca 7.0 m vid tomtgräns mot Fjärdingen 29:3. Därifrån sjunker marken ytterligare fram till Trädgårdsgatan där gatunivån är + 5,6 m.

I gränsen mellan fastigheterna Fjärdingen 29:2 och Fjärdingen 29:1 skiljer marknivån ca 2 meter bl a beroende på en garageinfart. En brant slänt utgör gräns mellan tomterna.

#### Vegetation

Inom planområdet finns ett betydande antal värdefulla träd vilka speciellt inom fastigheterna utmed Trädgårdsgatan är av omistligt värde.

#### Geotekniska förhållanden

Enligt uppgift från byggnadsinspektionen har en grundundersökning utförts 1962 för Fjärdingen 29:1. Undersökningen redovisar resultatet från ett antal borrhöjningar utan några kommentarer. Av borrhöjningarna framgår att lerdjupet inom tomten varierar vilket inte är ovanligt i gränsen mellan åsen och åbädden.

#### Fornlämningar

Fornlämningar i större omfattning är ej att förvänta inom denna del av staden. Innan byggande startar måste dock provundersökning göras.

#### Bebyggelse

Huvuddelen av landstingets kansli är inrymt i den befintliga bebyggelsen utmed Nedre Slottsgatan inom fastigheterna Fjärdingen 27:5, 27:6 och 29:1. Lokalerna är av varierad ålder och standard. Generellt kan sägas att de ej är handikappassade.

Inom fastigheten Fjärdingen 29:2 ligger ett bostadshus uppfört 1965. Utmed Trädgårdsgatan ligger de tidigare omnämnda två nationshusen, Gästrike-Hälsinge nation och

Östgöta nation samt det nyligen upprustade Regnellianum vilket utnyttjas för universitetsundervisning. Den s k Engelska villan i hörnet Slottsgränd/Trädgårdsgatan innehåller kontorsverksamhet.

### Trafiksystem och trafikkommissioner

Nedre Slottsgatan är en huvudgata i stadskärnans trafiknät. Övriga gator inom planområdet (Trädgårdsgatan och Slottsgränd) har reglerats genom enkelriktningar så att genomgående biltrafik försvåras. Trafikbelastningen på N. Slottsgatan uppgår till ca 6000 f/VMD, längs de övriga gatorna är biltrafiken ringa.

Inom planområdet finns sammanlagt 108 bilplatser för parkering på kvartersmark samt 10 markerade bilplatser längs Trädgårdsgatan. Bilplatsbehovet beräknat enl kommunens parkeringsnorm uppgår totalt till ca 117 platser d v s balans i stort råder mellan befintligt antal bilplatser och beräknat behov (Vid behovsberäkningen beaktas inte tillfälliga behovstoppar i samband med evenemang på nationerna).

Busstrafik finnes längs N. Slottsgatan norrut. Hållplatser saknas på sträckan.

Såväl Trädgårdsgatan som Slottsgränd ingår som huvudstråk för cyklister i stadens cykelvägnät. Cykeltrafikens omfattning längs vardera av gatorna uppgår till ca 1000 cyklister/dygn. Längs N. Slottsgatan är antalet cyklister ca 1500 per dygn.

Den beräknade ekv. bullernivån vid fasad längs N. Slottsgatan är ca 68 dB(A) och längs Slottsgränd ca 54 dB(A) enl MHN:s mätningar. Avgashalterna angivna som 99,9 %-iler uppgår till ca 7 mg CO/m<sup>3</sup> (8 h) och 0,12 mg NO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup> (1 h). De av miljö- och hälsoskyddsämnden föreslagna planeringsmålen för buller och avgaser överskrides inte vad gäller avgashalterna medan däremot bullerstörningarna är högre än föreslaget långsiktigt mål (55 dB(A)). Under en övergångsperiod kan dock enligt MHN accepteras upp till 70 dB(A) utomhus förutsatt att inomhusbullret ej överskrider 40 dB(A).

### Ledningssystem

Angränsande gator innehåller kommunala ledningar för vatten, avlopp, el samt fjärrvärme. I Slottsgränd finns även Televerkets ledningar.

### Markägoförhållanden

Fjärdingen 27:5 Uppsala Läns Landsting  
 Fjärdingen 27:6 Stiftelsen Trädgården  
 Fjärdingen 27:7 Gun Marianne Rohmee  
 Fjärdingen 27:9 Gästrike-Hälsinge Nation  
 Fjärdingen 29:1 Uppsala Läns Landsting  
 Fjärdingen 29:2 Stiftelsen Östgotagården  
 Fjärdingen 29:3 Byggnadsstyrelsen  
 Fjärdingen 29:4 Östgöta Nation

PLANFÖRSLAGAllmän orientering

Inom planområdet finns övervägande byggnader och gårdsmiljöer som har stort kulturhistoriskt värde. Delen mot Trädgårdsgatan har ansetts så värdefull att den inte bör rivas eller förstöras varför den föreslås som kulturresevat. Den äldre bebyggelsen och gårdsmiljön inom fastigheterna Fjärdingen 27:5 och 29:1 utgör även den en värdefull miljö vars bevarande har hög angelägenhet.

Bebyggelsen

De fyra fastigheterna utmed Trädgårdsgatan är i planförslaget betecknade med Q. Det innebär att bebyggelsen och gårdsmiljön föreslås som kulturresevat. Planbestämmelsen är så utformad att den medger en byggnadsrätt som motsvarar befintlig bebyggelse som dock får utnyttjas bara efter eldsvåda eller liknande händelse men inte efter rivning av annat skäl.

Landstingets kansli kommer att bibehållas inom fastigheterna Fjärdingen 27:5, 27:6 och 29:1. En upprustning och ombyggnad har planerats. Den äldre bebyggelsen inom 27:5 och 29:1 föreslås betecknad med q så att förändringar av den befintliga bebyggelsen ej vidtas som förvanskar dess form och karaktär. Inom 27:5 ingår hela gårdsmiljön i denna bedömning.

Huset på fastigheten Fjärdingen 29:1 utgör det enda bevarade bostadshuset längs Nedre Slottsgatan från den tid då den fortfarande var stadens infart från söder. Sitt nuvarande utseende fick huset genom tillbyggnad på 1860-talet. En nybyggnad föreslås placerad mellan det befintliga huset och angränsande fastighet utmed Nedre Slottsgatan på fastigheten Fjärdingen 29:2. Nybyggnadens utformning skall anpassas till omgivande bebyggelse. Bestämmelsen är så utformad att nybyggnaden tillsammans med det befintliga huset givits samma beteckning Hdbq II vilket innebär att kontor eller bostäder får inredas. Särskild hänsyn tas till miljön.

Trafiksystemet och trafikimmissioner

Det övergripande trafiksystemet inom planområdet föreslås ej bli förändrat. Angöring till fastigheterna skall ske från Trädgårdsgatan eller Slottsgränd. Längs Nedre Slottsgatan föreslås förbud mot in- eller utfart.

Trafikstörningarna från Nedre Slottsgatan skall beaktas vid om- och nybyggnad av bebyggelsen så att den ekv bullernivån inomhus ej överskrider 30 dB(A). Behovet av särskilda bullerdämpande åtgärder i byggnadernas konstruktion måste utredas i samband med projekteringen. Hänsyn skall även tas till ev vibrationsproblem. Luftintag skall planeras på taket mot gården.

Fastigheterna 27:5 och 27:6 samt 29:2 och 29:4 bör lösa sina utfartsfrågor gemensamt genom bildande av gemensamhetsanläggningar. Parkeringsbehovet förutsättes bli tillgodosett inom kvarteren.

Teknisk försörjning

Den föreslagna tillbyggnaden kan anslutas till befintliga vatten-, avlopps- och fjärrvärmeledningar i intilliggande gatumark.

Vid ombyggnadsarbeten som berör befintliga ledningar skall elverket och värmeverket kontaktas i god tid för detaljansyn och samråd. Stor försiktighet skall iakttagas i närheten av industriverkens och gatukontorets ledningar.

Radon

Inom områden som betecknas som högriskområden eller eventuella högriskområden rekommenderas inför nybyggnad att markradon undersöks genom mätning av jordluften. Alternativt bör husen inom dessa områden byggas med ett radonsäkert utförande.

Teleledningar

Teleledningar har i Nedre Slottsgatan en kanalisation förlagd. I denna kanalisation finns det ett antal viktiga kablar. Vid eventuellt spontningsarbete får största försiktighet vidtagas så att ej kablarna kommer till skada. Om någon skyddning eller ändring av kanalisation eller närliggande jordförlagda kablar erfordras bekostas detta ej av televerket.

PLAN-  
GENÖMFÖRANDEGemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar bör bildas för fastigheterna 27:5 och 27:6 samt 29:2 och 29:4.

SAMRÅD

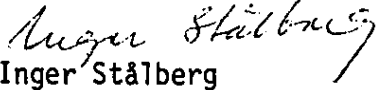
Samråd har under planarbetets gång ägt rum med berörda kommunala organ. Några har därvid framfört önskemål att bevara huset inom fastigheten Fjärdingen 29:1. Det ursprungliga planförslaget har därför ändrats så att förutsättningarna för ett bevarande förstärkts.

STADSBYGGNADSKONTORET  
Planavdelningen

Uppsala i december 1985

  
Ingvar Blomster  
planchef

Tillhör Uppsala kommuns  
byggnadsnämnds beslut  
1986-05-29 § 391  
betygar:

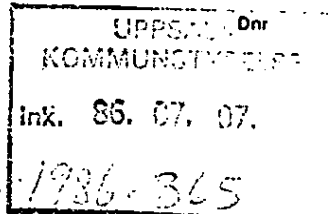
  
Inger Stålberg  
sekr.

  
Norbert Furlinger  
planarkitekt

Tillhör Uppsala kommunfullmäktiges  
beslut den 29 oktober 1986 § 237

  
Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör Länsstyrelsens beslut 1986-11-03  
*Nils Lewin*



10. 13  
022-2138-86  
SEM

Fastighetsförteckning tillhörande ett i december 1985 upprättat förslag till stadsplan för del av kv. TRÄDGÅRDEN, och del av kv. FÄGELSÅNGEN, Uppsala kommun. PL 62 D

Avdelning A. Fastigheter

Beteckning	Fastighetsägare, adress	Anm.
1. Inom planområdet		
FJÄRDINGEN 1:14	Uppsala kommun Box 216 751 04 UPPSALA	
"	JM Byggnads-och Fastighetsaktiebolaget Box 27319 102 54 STOCKHOLM	
" 27:5	Uppsala läns landsting Box 602 751 25 UPPSALA	
" 27:6	Stiftelsen Trädgården i Uppsala Box 1103 751 41 UPPSALA	
" 27:7	Gun Marianne Nilsson Rohmee Triewaldsgränd 3 111 29 STOCKHOLM	
" 27:9	Gästrik-Hälsinge Nation Box 613 751 25 UPPSALA	
" 29:1	se Fjärdingen 27:5	
" 29:2	Stiftelsen Östgötagården Box 2058 /Sparrev/ 750 02 UPPSALA	
" 29:3	Staten Byggnadsstyrelsen 106 43 STOCKHOLM	
" 29:4	Östgöta Nation Kåbovägen 5 /Westerlund/ 752 36 UPPSALA	



Beteckning	Fastighetsägare, adress	Anm.
2. Utanför planområdet		
FJÄRDINGEN 27:4	Uppsala kommun Box 216 751 04 UPPSALA	
" 27:8	se Fjärdingen 27:4	
" 28:1	se Fjärdingen 29:3 inom planområdet	
" 28:3	Fastighets AB Hufvudstaden Box 7378 103 91 STOCKHOLM	
" 28:5	se Fjärdingen 29:3 inom planområdet	
" 29:5	se Fjärdingen 29:2 inom planområdet	
" 29:6	Bostadsrättsföreningen Fågelsången Mungatan 5 B /Eva Aronsson/ 752 20 UPPSALA	
" 30:3	se Fjärdingen 29:3 inom planområdet	
" 30:5	Bostadsrättsföreningen Grilliska gården Box 1045 /Upp. Finans o Förv./ 751 40 UPPSALA	
" 33:1	se Fjärdingen 29:3 inom planområdet	
" 33:2	Uppsala kommun Box 216 751 04 UPPSALA	del av
	Uppsala Musikforum ideell förening Drottninggatan 11 752 20 UPPSALA	del av

#### Avdelning D. Servitut och andra särskilda rättigheter

Tjänande fastigheter	Servitut, arrende	Härskande fastigheter Innehavare, adress
Avtalsservitut:		
FJÄRDINGEN 29:4	In- och utfart, servitut	Fjärdingen 29:2 se avdeln. A inom planområdet
" 29:5	Värmecentral mm, servitut	Fjärdingen 29:4 se avdeln. A inom planområdet
	Ledn. fjärrvärmeanläggning, mm, servitut	Kungsängen 6:9 Uppsala Industriverk Box 125 751 04 UPPSALA

FJÄRDINGEN 29:6

Fjärrvärme, servitut

Kungsängen 6:9  
adress, se ovan

Uppsala 1985-10-16  
coll. ac.

*Peter Medin*

Peter Medin  
1:e ingenjör

Ajourförd till denna dag.

Uppsala 1986-03-11

*Peter Medin*

Peter Medin  
1:e ingenjör

Datum  
2021-05-31

Diarienummer  
PBN 2020-001465

## **Upphävande tomtindelning Fjärdingen 27:5 och 27:6,**

Förenklat planförfarande

### **SAMRÅDSLISTA**

#### **Myndigheter**

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

#### **Sakägare och boende inom och utanför planområdet**

Enligt fastighetsförteckning

#### **För allmänhetens kännedom**

Kommuninformation

Stadsbiblioteket