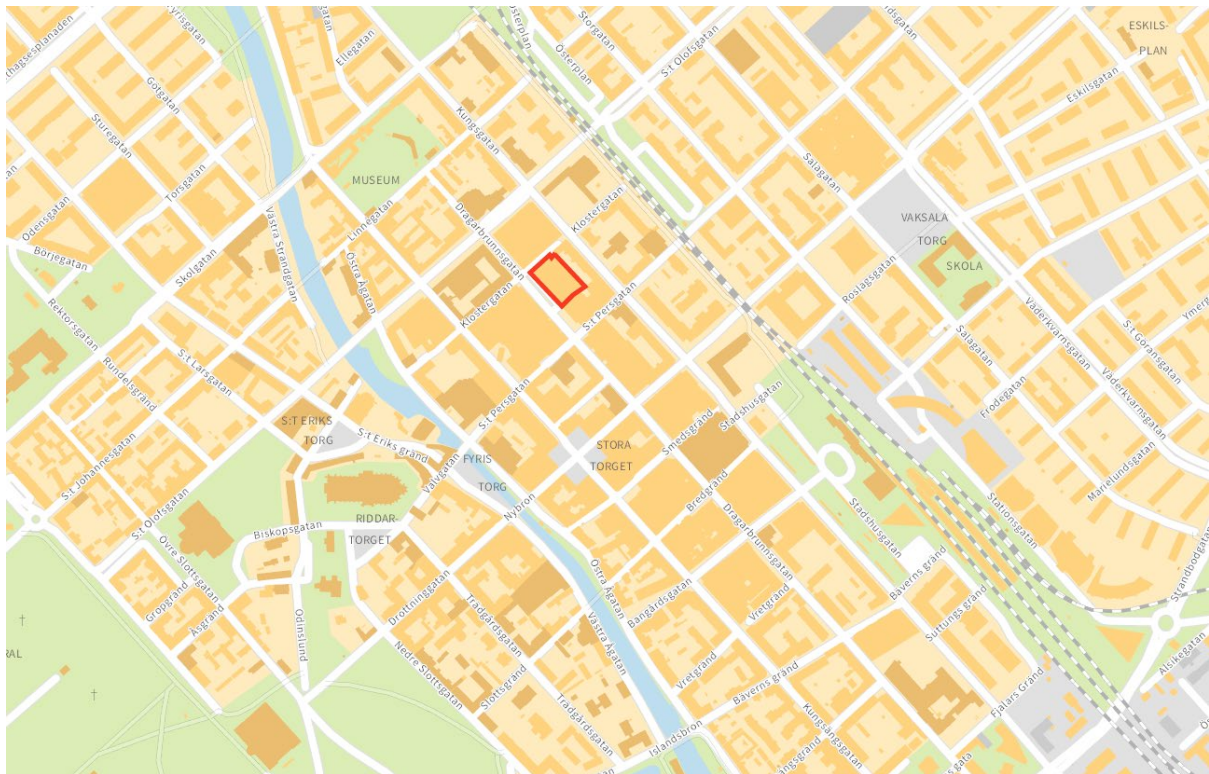


Handläggare:
Lisa BjörkDatum:
2021-04-12Diarienummer:
PBN 2019-001339

Upphävande av tomtindelning för Dragarbrunn 16:2, genom planändring i form av tillägg till detaljplan för del av kvarteret Svanen (aktbeteckning 0380-P2006/10)

Förenklat planförfarande



Planområdets läge i staden, markerat i rött.

LAGA KRAFT 2021-05-25

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 §.

Antagandehandlingar

Planhandling

Den läser du nu!

- Tillägg till planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar

- Plankarta (för underliggande detaljplan *Detaljplan för del av kv Svanen* (aktbeteckning 0380-P2006/10))
- Planbeskrivning (för underliggande detaljplan *Detaljplan för del av kv Svanen* (aktbeteckning 0380-P2006/10))
- Fastighetsförteckning*

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

Sammanfattning av planförslaget

Planläggningen syftar till att upphäva gällande tomtindelning för Dragarbrunn 16:2. I förlängningen innebär det att man undanröjer ett hinder för fastighetsreglering, och gör det möjligt att sammanlägga Dragarbrunn 16:2 med Dragarbrunn 16:6.

Planförslaget är ett tillägg till planbeskrivningen för detaljplanen *Detaljplan för del av kv Svanen* (aktbeteckning 0380-P2006/10). Frånsett ändring av fastighetsindelningsbestämmelser (upphävande av tomtindelning) för Dragarbrunn 16:2, fortsätter den underliggande detaljplanen att gälla för fastigheten efter ett antagande av detta planförslag.

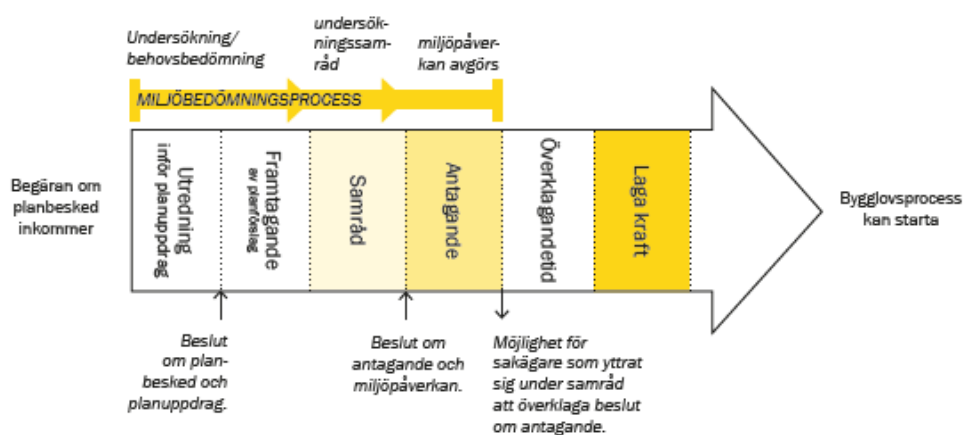
Planändringen var på samråd mellan 2021-02-17 och 2021-03-10. Två samrådsyttrande inkom, båda utan erinran.

Läsanvisningar

Planhandlingarna till gällande detaljplan, *Detaljplan för del av kv Svanen* (aktbeteckning 0380-P2006/10), 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 2019-09-27 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

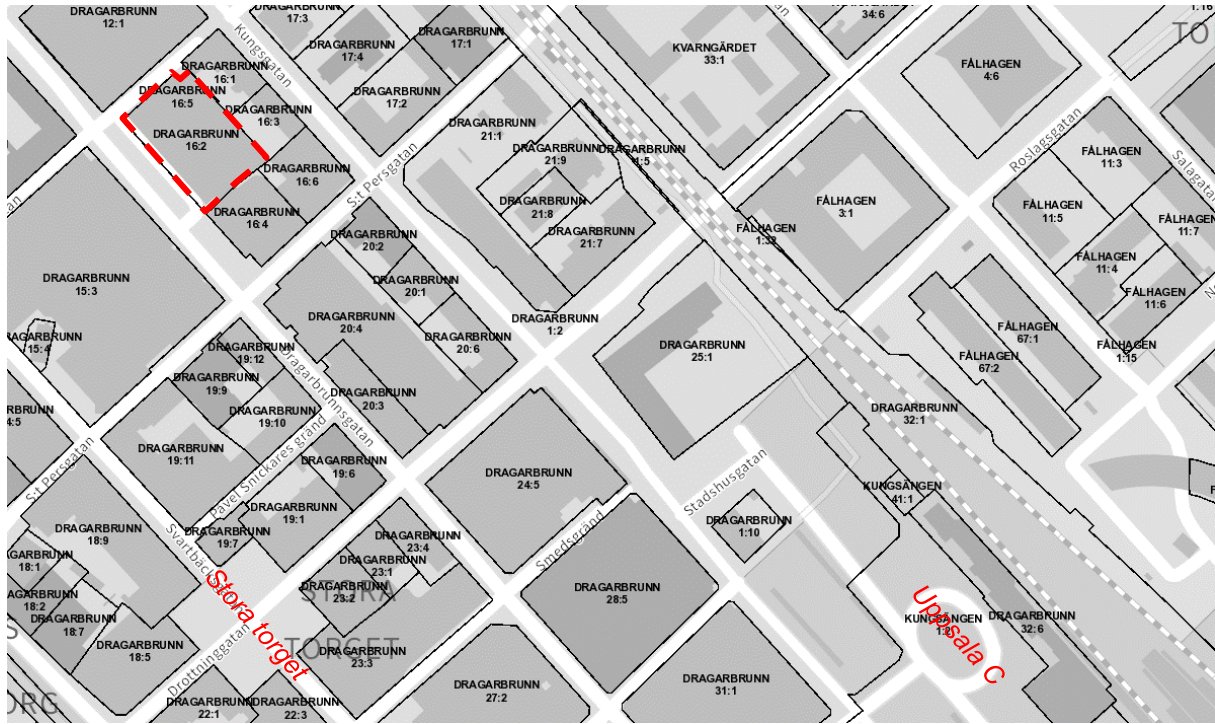
Planläggningen syftar till att upphäva gällande tomtindelning för Dragarbrunn 16:2. I förlängningen innebär det att man kan reglera fastigheten Dragarbrunn 16:6 till Dragarbrunn 16:2.

Bakgrund & huvuddrag

Sökande fastighetsägare Castellum Dragarbrunn AB har begärt en planändring för att upphäva gällande tomtindelning för Dragarbrunn 16:2. Sökande har även förvärvat fastigheten Dragarbrunn 16:6 i samma kvarter och önskar nu sammanlägga de båda fastigheterna till en. Gällande tomtindelning utgör hinder för att en fastighetsreglering ska kunna genomföras, varför fastighetsägaren har begärt att kommunen upphäver tomtindelningen för Dragarbrunn 16:2.

Som motiv för upphävandet och önskemål om fastighetsreglering har sökande angett att de två fastigheterna delar såväl garage som utrymmen för restprodukthantering. En sammanläggning av fastigheterna kan ge fördelar ur ett förvaltnings- och administrationsperspektiv menar fastighetsägaren.

Beslut om planbesked och planuppdrag fattades 2019-09-27 på delegation av enhetschefen för detaljplan i enlighet med plan- och byggnadsnämndens delegationsordning punkt 7.5 nummer 1–2.



Planområdet, markerat med röd streckad linje, har ett centralt läge i Uppsalas innerstad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

De berörda fastigheterna ligger inom det område som översiktsplanen pekar ut som *innerstad*. Målbilden för innerstaden är en levande stadskärna med en blandning av funktioner och uttryck. Här är ambitionen att det ska finnas en hög koncentration av stadsliv som fortsätter att utvecklas.

Det aktuella kvarteret är ett *befintligt innerstadskvarter* vilket enligt översiktsplanen betyder att det till stora delar är utbyggt med en stadsmässig kvartersstruktur och med en bredd av funktioner. Förändring av och tillägg i den befintliga innerstadsmiljön ska bidra till ett ökat stadsliv och högre kvalitet i stadsmiljön.

Innerstadstrategin

Planområdet omfattas av innerstadsstrategin. Innerstaden pekar ut planområdet som en del av innerstadens befintliga bebyggelse. Alla kvarterets omgivande gator pekas ut som stråk och plats för stadsliv, och platsen som gränsar direkt till planområdet i söder, Dragarbrunns torg, pekas ut som torg.

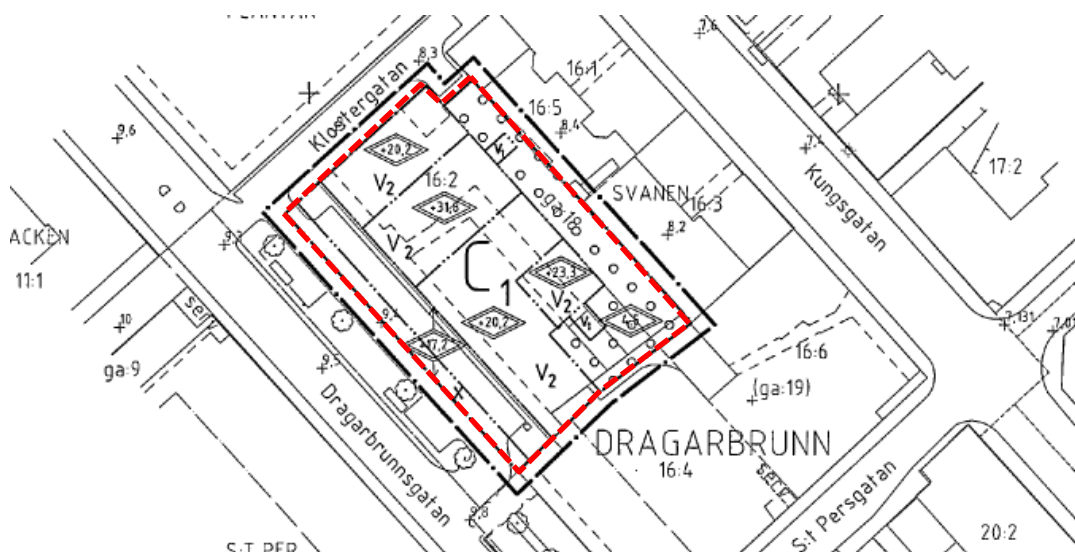
Utsnitt från innerstadsstrategin som pekar ut Dragarbrunns torg som ett torg. I östra delen av kvarteret markeras en "ny koppling" – i form av en pil.



Detaljplan

Planområdet regleras idag av *detaljplan för del av kv Svanen* som vann laga kraft 2006-02-15. Planens genomförandetid har gått ut (2016-02-15).

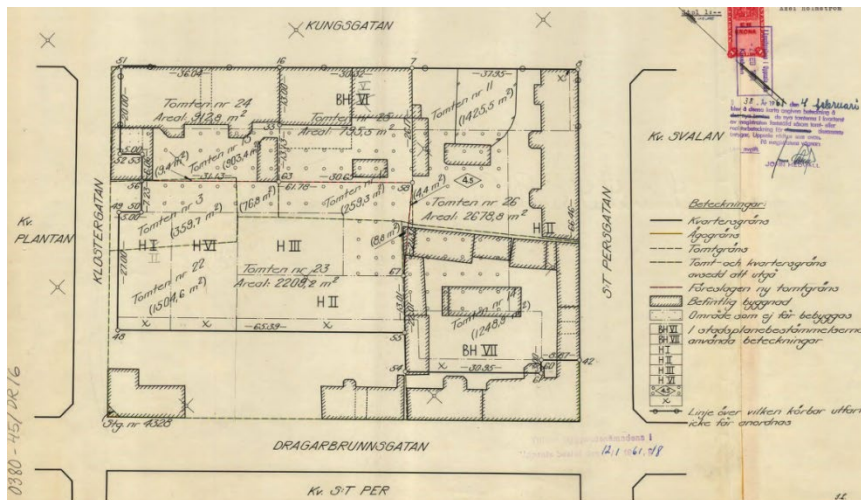
Planens tillåtna markanvändning är Centrum med lokaler för handel i bottenvåningen. Planen anger att delar av planområdet, längs fasad mot Dragarbrunnsgatan, ska vara tillgängligt för allmän gångtrafik, ett så kallat x-område. I nordöst, där fastigheten möter Dragarbrunn 16:5, 16:3, 16:6 och delvis även 16:4 medger planen överbyggd gård och annan terrassbyggnad (det ringprickade området).



*Utsnitt ur plankartan för gällande detaljplan, *Detaljplan för del av kv Svanen*, från 2006.*

Tomtindelning

För Dragarbrunn 16:2 gäller *Tomtindelningen för kvarteret Svan* (aktnummer 0380-45/DR16), sedan den 2 februari 1961. Tomtindelningen omfattade ursprungligen hela kvarteret, men delar av tomtindelningen upphävdes 2002 för att möjliggöra en delning av dåvarande fastighet Dragarbrunn 16:4, numera 16:4 och 16:6 (aktnummer 0380-P2004/10). Tomtindelningen fastslår nuvarande fastighetsindelning i aktuell del av kvarteret.

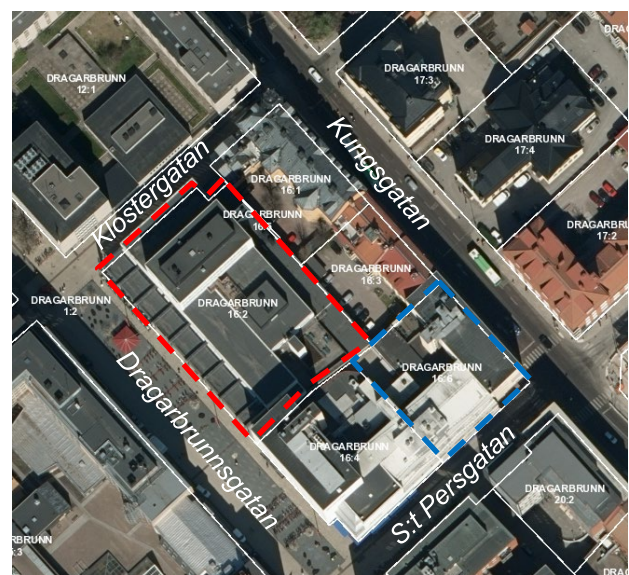
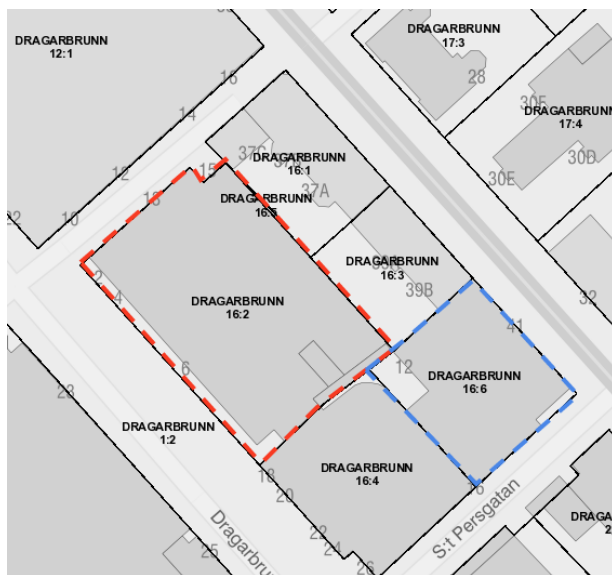


Utsnitt ur tomtindelningskartan för kvarteret Svan

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet tillika fastighet Dragarbrunn 16:2 är cirka 2 800 kvadratmeter och har ett centralt läge i Uppsalas innerstad.



Kartorna visar planområdet (markerat med röd linje) i förhållande till fastigheten Dragarbrunn 16:6 (blå linje) som fastighetsägaren önskar fastighetsreglera till en gemensam fastighet.

Mark och bebyggelse

Planområdet är utbyggt sedan länge. Dragarbrunn 16:2 inrymmer olika centrumfunktioner i enlighet med detaljplanen. I bottenvåningen finns butikslokaler, restaurang och kemtvätt, i de övre planen finns kontor.

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. Försvarmaktens 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.

Möjlig fastighetsbildning

En planändring av det slag som föreslås, att upphäva en bestämmelse om fastighetsindelning, skulle göra det möjligt för fastighetsägaren att effektivisera sin administrativa hantering och förvaltning av sitt fastighetsbestånd inom kvarteret. Givet att fastigheterna redan delar ett flertal utrymmen finns det ingen grund för att vidhålla den nu gällande tomtindelningen.

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.

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 fastighet Dragarbrunn 16:2. I övrigt fortsätter detaljplanen att gälla oförändrat. Som en följd av denna ändring kan fastigheten sammanläggas med ytterligare en fastighet i kvarteret genom fastig-

hetsreglering. Detta bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan. 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 har ägt rum i samband med plansamrådet. Länsstyrelsen har meddelat att de instämmer i kommunens bedömning att planförslaget inte kan antas medföra 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.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Uppsala i april 2021

Maija Tammela Arvidsson
Detaljplanechef

Lisa Björk
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Planuppdrag

2019-09-27

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

2021-04-29

Laga kraft:

2021-05-25