

Handläggare  
Kajsa Reslegård  
018-727 47 44

Diarienummer  
PBN 2018-002261

**Upphävande av tomtindelning för Uppsala Dragarbrunn 20:2,  
genom planändring i form av tillägg till detaljplan för del av kv. Svalan,  
(akt nr: 0380-P2008/18)  
Förenklat förfarande**



*Planområdets läge i staden markerat med en röd prick*

**LAGA KRAFT 2021-05-25**

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

## **TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING**

### **INLEDNING**

#### **Ändringar efter samrådet**

Handlingen har uppdaterats i enlighet med lantmäteriet samrådsyttrande.

- Gatunamnet på sidan 3 rättas från Kungsängsgatan till Kungsgatan.

I övrigt har mindre redaktionella ändringar gjorts.

### **UPPLYSNING**

Före införandet av plan- och bygglagen (PBL 2010:900) år 2011 bestämdes områdets indelning i fastigheter ofta genom så kallade tomtindelningar. Sedan införandet av plan- och bygglagen (PBL) klassificeras tomtindelningar som detaljplanebestämmelse om fastighetsindelning. En tomtindelning kan endast upphävas genom planläggning. Detta görs i form av ett ändringstillägg till den underliggande detaljplanens planbeskrivning. Eftersom tomtindelningsbestämmelserna inte ursprungligen var en del av detaljplanen går de inte att utläsa av gällande planhandlingar. Ett borttagande av tomtindelningsbestämmelser medför alltså inte någon förändring av gällande plankarta, och regleras därmed enbart genom ett tillägg till den ursprungliga planbeskrivningen.

### **HANDLINGAR**

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

#### **Antagandehandlingar**

##### **Planhandling**

- Tillägg till planbeskrivningen

##### **Övriga handlingar**

- Plankarta – detaljplan för del av kv. Svalan, akt nr: 0380-P2008/18
- Planbeskrivning – detaljplan för del av kv. Svalan, akt nr: 0380-P2008/18
- Fastighetsförteckning\*

##### **Läsanvisningar**

Planhandlingarna till gällande detaljplan, *Detaljplan för del av kv. Svalan* ska läsas tillsammans med detta tillägg.

Beslut om planbesked och planuppdrag fattades 2019-02-07 av enhetschefen för detaljplan i enlighet med plan- och byggnadsnämndens delegationsordning punkt 7.5.

#### **Sammanfattning av planförslaget**

Fastighetsägaren önskar upphäva tomtindelningen för en centralt belägen kontorsfastighet i syfte att möjliggöra en sammanläggning med en angränsande fastighet. Den föreslagna åtgärden strider inte mot någon bestämmelse i gällande detaljplan från 2008, utöver tomtindelningen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att förändringen är genomförbar.

Planförslaget bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Kvarteret Svalan ligger inom markanvändningen ”befintlig innerstadsbebyggelse” i översiktsplanen. Förändringar ska ge kompletterande värden med ökat utrymme för bostäder, handel och verksamheter. De ska dessutom bidra till ett ökat stadsliv av hög kvalitet.

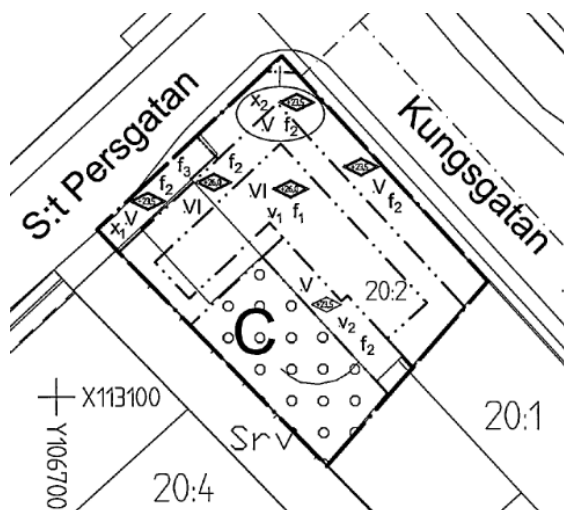
### Detaljplaner

För fastigheten gäller *detaljplan för del av kvarteret Svalan*, antagen 2008, akt nummer 0380-P2008/18. Detaljplanen anger att marken får användas för centrumändamål. Bebyggelse får uppföras med högst sex våningar. Utöver den sjätte våningen får en teknikvåning uppföras. Marken längs Kungsgatan och delar av S:t Persgatan ska hållas tillgänglig för allmän gångtrafik. I övrigt är fastigheten försedd med så kallad ringmark, vilket innebär att marken får byggas under med körbart bjälklag.

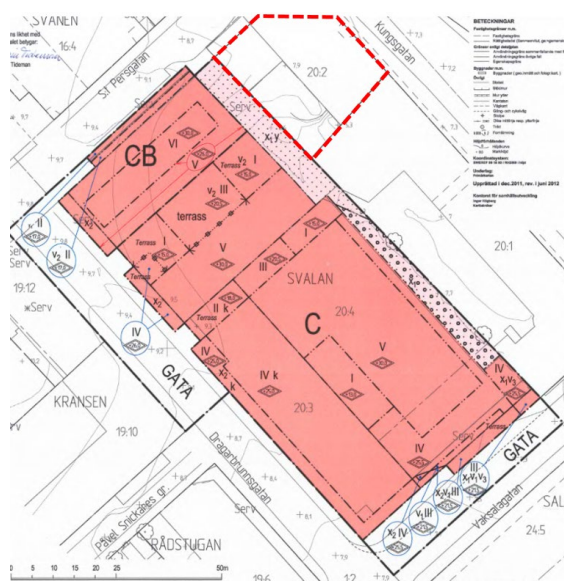
För grannfastigheten Dragarbrunn 20:4 gäller *detaljplan för del av kv. Svalan, Dragarbrunn 20:4 m.fl.* antagen 2012, akt nummer 0380-P2012/23. Markanvändningen är reglerad till centrumändamål. Passagen mellan S:t Persgatan och Vaksalagatan ingår i detaljplanen, och regleras med bestämmelsen  $x_1$ , *marken ska hållas tillgänglig med för allmän gång- och cykeltrafik*.

### Tomtindelning

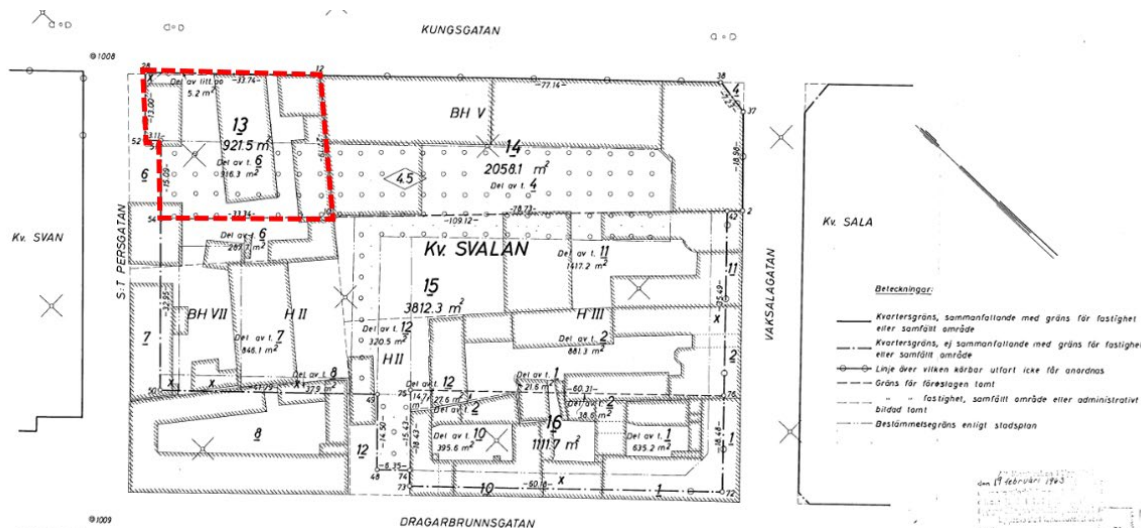
Fastighetens storlek och utformning regleras av *Tomtindelning för kvarteret Svalan*, akt nummer 0380-43/DR20, fastställd 1963. Tomtindelningen för grannfastigheten, Dragarbrunn 20:4, med vilken aktuell fastighet önskas sammanläggas har upphävts genom tidigare beslut.



Utsnitt ur gällande detaljplan för Dragarbrunn 20:2.



Utsnitt ur gällande detaljplan för Dragarbrunn 20:4. Dragarbrunn 20:2 markerat med röd streckad linje.



Utsnitt ur tomtindelningen för kvarteret Svalan

## PLANENS INNEHÅLL

### Planens syfte och huvuddrag

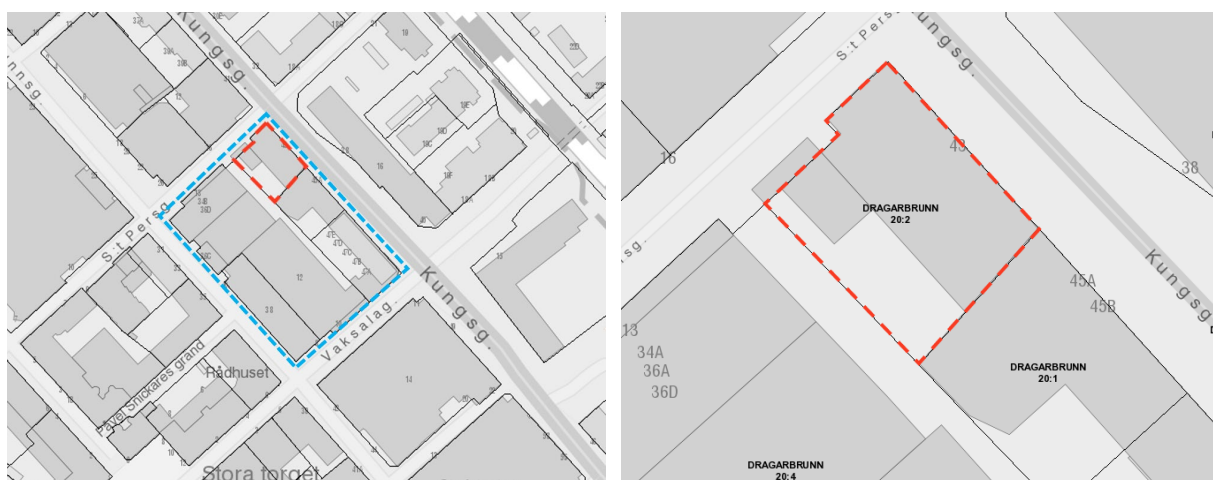
Planändringen syftar till att upphäva en tomtindelning för en kontorsfastighet centralt i Uppsala stad, *tomtindelningen för kvarteret Svalan*, aktbeteckning 0380-43/DR20, fastställd 1963. Upphävningen möjliggör för fastighetsägaren att omorganisera fastighetsbeståndet och uppnå en mer effektiv och rationell förvaltning, genom att lägga samman fastigheten med den angränsande fastigheten Dragarbrunn 20:4. En sammanläggning kan bidra till att underlätta den administrativa hanteringen av passagen som finns inom kvarteret.

Eftersom tomtindelningsbestämmelserna ska läsas tillsammans med detaljplan för del av kv. Svalan påverkas inte plankartan eller den ursprungliga planbeskrivningen.

### Planområdet

#### Geografiskt läge och areal

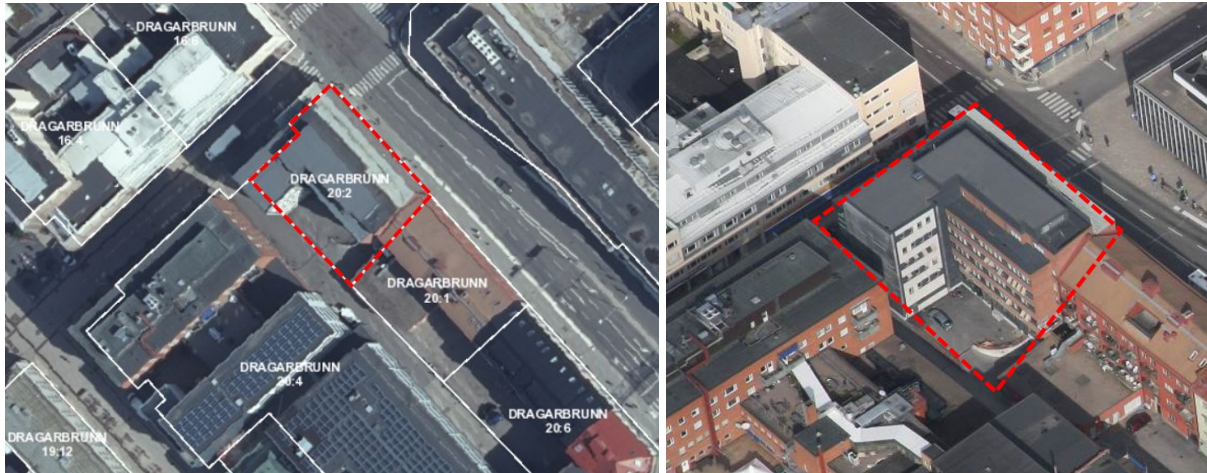
Fastigheten ligger i hörnet Kungsgatan och S:t Persgatan, inom kv. Svalan som ligger centralt i Uppsala stad. Fastigheten omfattar drygt 920 kvadratmeter.



Planområdets läge i staden. Fastigheten Dragarbrunn 20:2 markerad med röd streckad linje och kv. Svalan markerad med blå streckad linje på den vänstra bilden.

## Allmän områdesbeskrivning

Fastigheten ligger inom Uppsalas centrala stadskvarter. Kvarteret Svalan består av bebyggelse i fyra till sex våningar innehållandes bostäder och centrumsändamål. Fastigheten Dragarbrunn 20:2 består av en sammanbyggd vinkelbyggnad i fem våningar med en indragen sjätte våning. Mot S:t Persgatan finns en utskjutande byggnadsdel motsvarande våning tre till fem som sträcker sig över trottoaren som är tillgänglig för allmän gångtrafik. Innergården i kvarteret som används för angöring och inlastning fungerar som en passage mellan Vaksalagatan och S:t Persgatan.



Flygbilder över fastigheten, Dragarbrunn 20:2 markerad med röd streckad linje. Dragarbrunn 20:4 som syns sydväst om den markerade fastigheten.

## Planförutsättningar

Kvarteret Svalan ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad samt inom det område som markerats som ”särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer” enligt kommunfullmäktigebeslut 1988. Kvarteret ligger även inom fornlämningsområde 88, Uppsala stad.

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde, yttre zon och avvattnas mot Fyrisån som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Inom kvarteret Svalan finns tre registrerade markföroreningar från äldre verksamheter i kategorierna gaveri, gjuteri och verkstadsindustri. Enligt tidigare inventering av området har riskerna för markföroreningar i området bedömts som låga. Upphävningen av tomtindelningen bedöms inte påverkas av planförutsättningarna i och med att *detaljplan för del av kvarteret Svalan* fortsätter att gälla.

## PLANENS GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska åtgärder

#### 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.

## 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 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 reglera upphäva fastindelningsbestämmelser som idag gäller för fastigheten. I övrigt fortsätter detaljplanen att gälla oförändrat. Som en följd av denna ändring kan en sammanslagning med grannfastigheten genomföras. Detta bedöms inte medföra någon miljöpåverkan.

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad. Den aktuella fastigheten ligger inom yttre vattenskyddsområde. Kvarteret Svalan har tidigare inhyst fler verksamheter som potentiellt kan innebära markföroreningar, riskerna har bedömts som låga. Eftersom inga bestämmelser, utöver upphävningen tomtindelningen, ändras bedöms detta inte innebära några miljöeffekter.

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.

### Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer i sitt samrådsyttrande, daterat 2021-02-24, att planen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

### Beslut om betydande miljöpåverkan

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

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Uppsala i april 2021

Maija Tammela Arvidsson  
Detaljplanechef

Kajsa Reslegård  
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Planuppdrag 2019-02-07

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2021-04-29

Laga kraft: 2021-05-25