

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2021-09-07Diarienummer:
PBN 2020-001465Handläggare:
Lo Lennartsson 018-727 12 15

Upphävande tomtindelning Fjärdingen 27:5 och 27:6

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



Laga Kraft 2021-10-29

Innehåll

| | |
|--|----|
| Tillägg till planbeskrivningen | 3 |
| Upplysning | 3 |
| Handlingar | 3 |
| Antagandehandlingar | 3 |
| Planhandling..... | 3 |
| Övriga handlingar | 3 |
| Sammanfattning av planförslaget..... | 3 |
| Läsanvisningar | 4 |
| Planens syfte och huvuddrag..... | 4 |
| Syfte | 4 |
| Bakgrund & huvuddrag | 4 |
| Tidigare ställningstaganden | 5 |
| Översiktsplan | 5 |
| Innerstadstrategin | 5 |
| Detaljplan | 6 |
| Tomtindelning | 7 |
| Förutsättningar | 8 |
| Planområdet | 8 |
| Läge och bebyggelse | 8 |
| Mark och grundvatten | 9 |
| Riksintressen och övriga intressen..... | 10 |
| Riksintresse för totalförsvarets militära del | 10 |
| Riksintressen för kulturmiljövård..... | 10 |
| Möjlig fastighetsbildning..... | 10 |
| Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel..... | 11 |
| Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6 §..... | 11 |
| Beslut om betydande miljöpåverkan..... | 12 |
| Genomförande | 12 |
| Genomförandetid | 12 |
| Planeekonomi..... | 12 |

Tillägg till planbeskrivningen

Uppllysning

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 kap. 38 c §.

Antagandehandlingar

Planhandling

- Förslag på ändring av detaljplan genom tillägg till planbeskrivning
- Samrådsredogörelses

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*

Antagandehandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats 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 Fjerdings 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 fastighetsindelningsbestämmelser (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 (akt-beteckning 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.

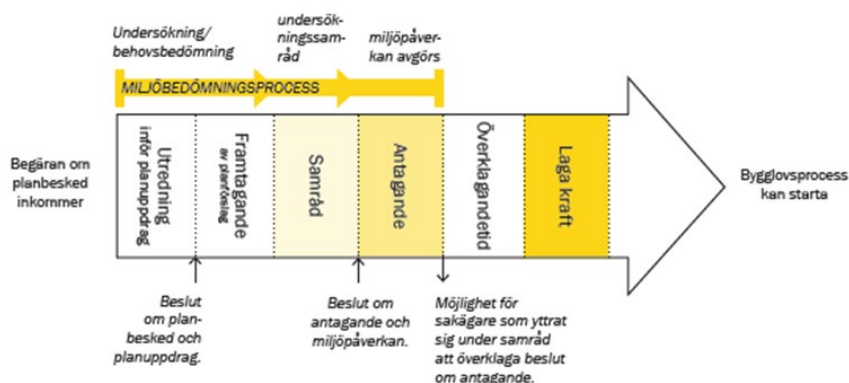


Bild 1 Processen för förenklat planförfarande

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 en förändring av fastighetsindelningen 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 eller bildande av en gemensamhetsanläggning.

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.

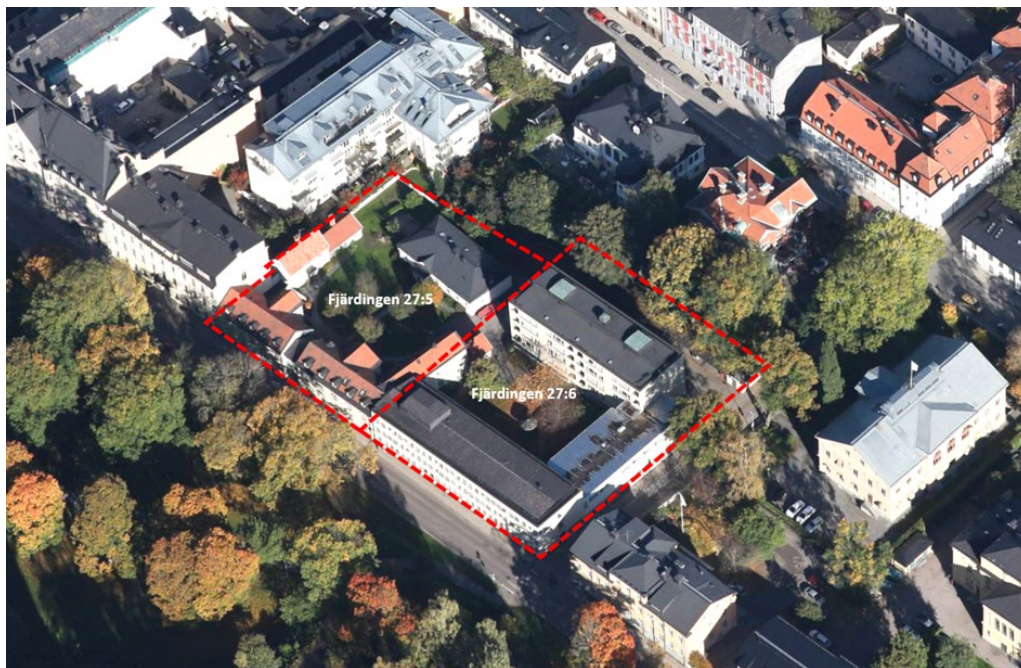


Bild 2 Flygfoto över fastigheterna som markeras med röd streckad linje

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.



Bild 3 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. Båda planerna omfattas av 39 § byggnadsstadgan vilken är en äldre bestämmelse som reglerar byggnaders placering i förhållande till gränser mot gata, förgårdsmark och granntomter.

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.

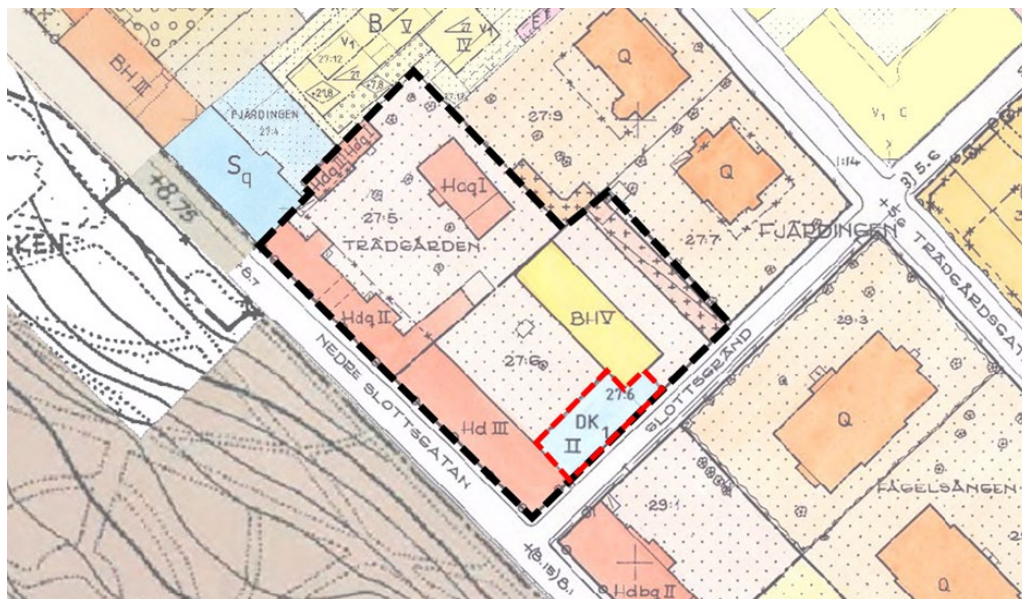


Bild 4 Utdrag ur kommunens planmosaik. Planområdet är markerat med svart streckad linje. Detaljplan för del av kv. Trädgården markerad med röd streckad linje.

Tomtindelning

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

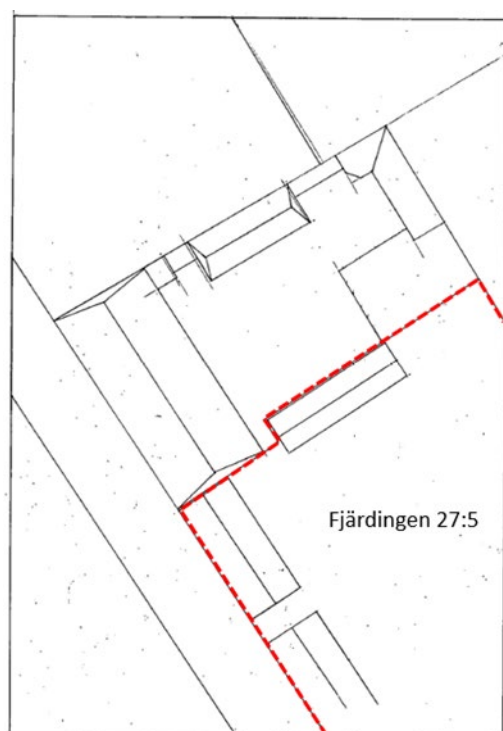


Bild 5 Utdrag ur tomtindelningen 0380-19/FJ27

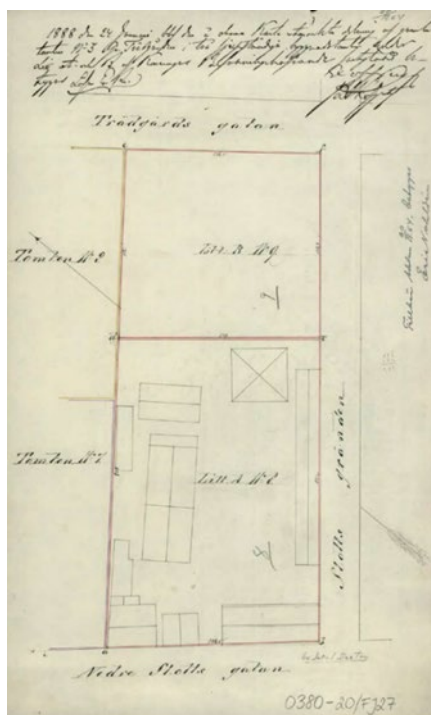


Bild 6 Utdrag ur tomtindelningen 0380-20/FJ27

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.

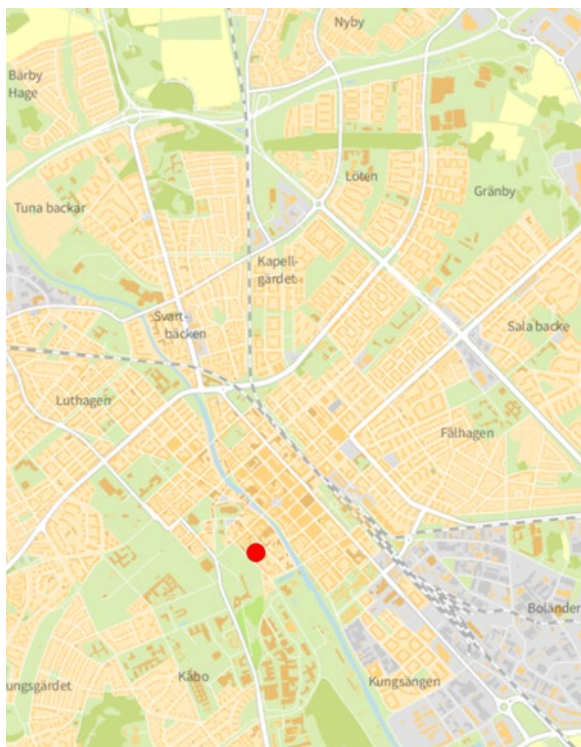


Bild 7 Fastigheternas läge i staden markerat med röd prick.



Bild 8 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 Vattholmaåsarnas 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.

Risikanalysen 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. Forsvarsmaktens 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 eller gemensamhetsanläggning. 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.

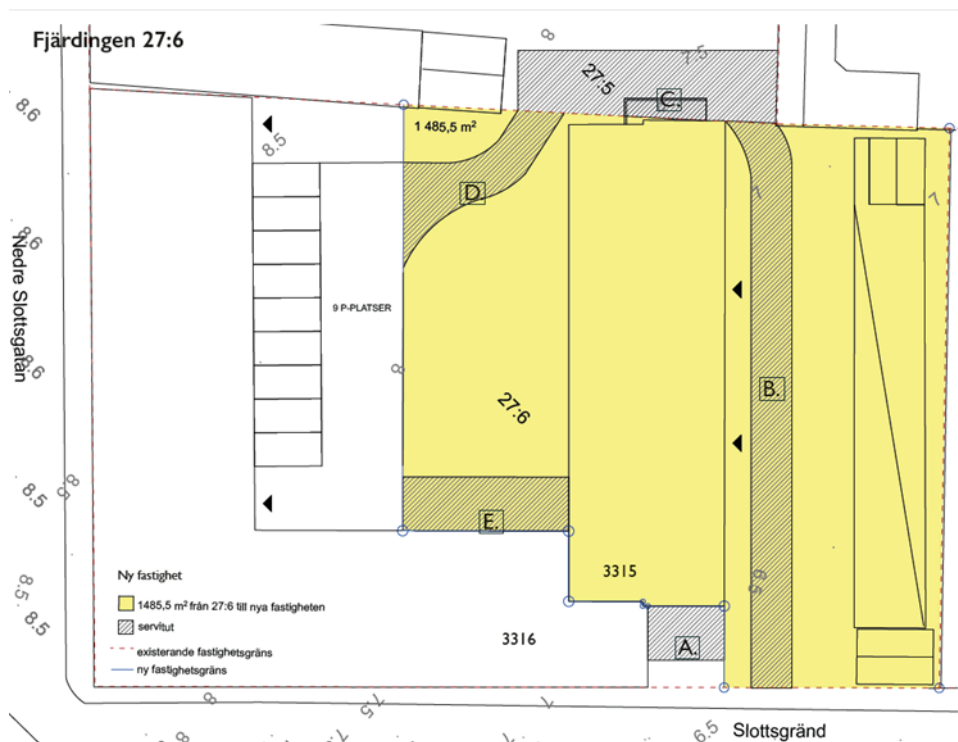


Bild 9 Fastighetsägarens förslag på ny fastighetsindelning och redovisning av nödvändiga servitut för fastigheternas funktion.

Vid en framtida förrättning där nya fastigheter bildas behöver dessa ansöka om egna förbindelsepunkter för vatten och avlopp.

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 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 kap. 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 Vattholmaåsarnas 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 7 september 2021

Maija Tammela Arvidsson
planchef

Lo Lennartsson
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Planuppdrag 2020-09-09
- Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2021-09-29
- Laga kraft: 2021-10-29