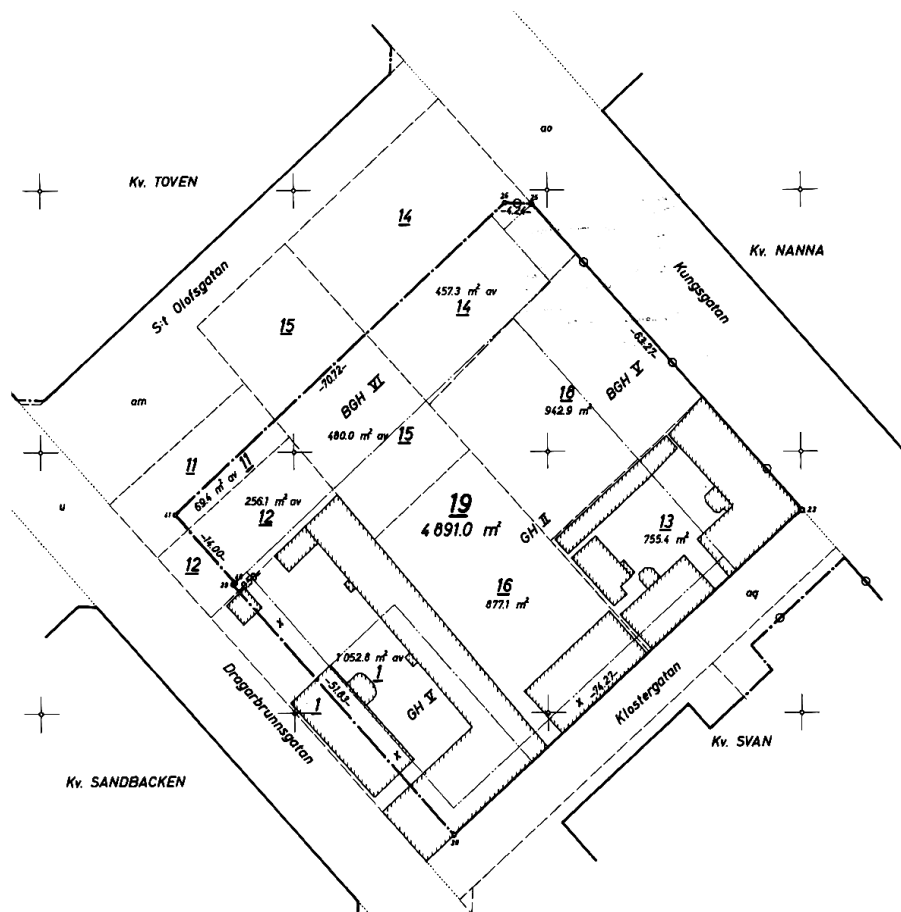


Upphävande av tomtindelning för Dragarbrunn 12:1, genom planändring i form av tillägg till *Detaljplan för kvarteret Plantan* (aktbeteckning 0380-P2009/27)

Förenklat planförfarande



LAGA KRAFT 2020-12-24

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNINGEN

INLEDNING

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. Detaljplaner (i detta fall *Detaljplan för kvarteret Plantan* [aktbeteckning 0380-P2009/27] som vann laga kraft år 2009 och *Detaljplan för en del av kvarteret Plantan* [aktbeteckning 0380-P2019/9] som vann laga kraft år 2019) som i övrigt reglerar fastighetens markanvändning, gäller oförändrat även efter upphävandet av tomtindelningen.

Sammanfattning av tillägget

Planläggningen syftar till att upphäva tomtindelningen för Dragarbrunn 12:1 för att möjliggöra en önskad fastighetsbildning. I förlängningen möjliggör denna planändring en 3D-fastighetsbildning som önskas i planeringen av en ny biograf i korsningen Dragarbrunnsgatan/Klostergatan. Planförslaget är ett tillägg till planbeskrivningen för *Detaljplan för kvarteret Plantan* (aktbeteckning 0380-P2009/27). Frånsett ändring av fastighetsindelningsbestämmelser (upphävande av tomtindelning) för kvarteret Plantan, fortsätter den underliggande detaljplanen att gälla för fastigheten efter ett antagande av detta tillägg. Resterande del av tomtindelningen har upphört att gälla i samband med att *Detaljplan för en del av kvarteret Plantan* (aktbeteckning 0380-P2019/9) vann laga kraft.

Läsanvisningar

Planhandlingarna till gällande *Detaljplan för kvarteret Plantan* (aktbeteckning 0380-P2009/27), ska läsas tillsammans med detta tillägg.

Beslut om planbesked och planuppdrag fattades 2020-04-20 av enhetschefen för detaljplan i enlighet med plan- och byggnadsnämndens delegationsordning punkt 7.5 nummer 1–2.

HANDLINGAR

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

Antagandehandlingar

Planhandling

- Tillägg till planbeskrivning

Övriga handlingar

- Plankarta för underliggande *Detaljplan för kvarteret Plantan* (aktbeteckning 0380-P2009/27)
- Planbeskrivning för underliggande *Detaljplan för kvarteret Plantan* (aktbeteckning 0380-P2009/27)
- Fastighetsförteckning*

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

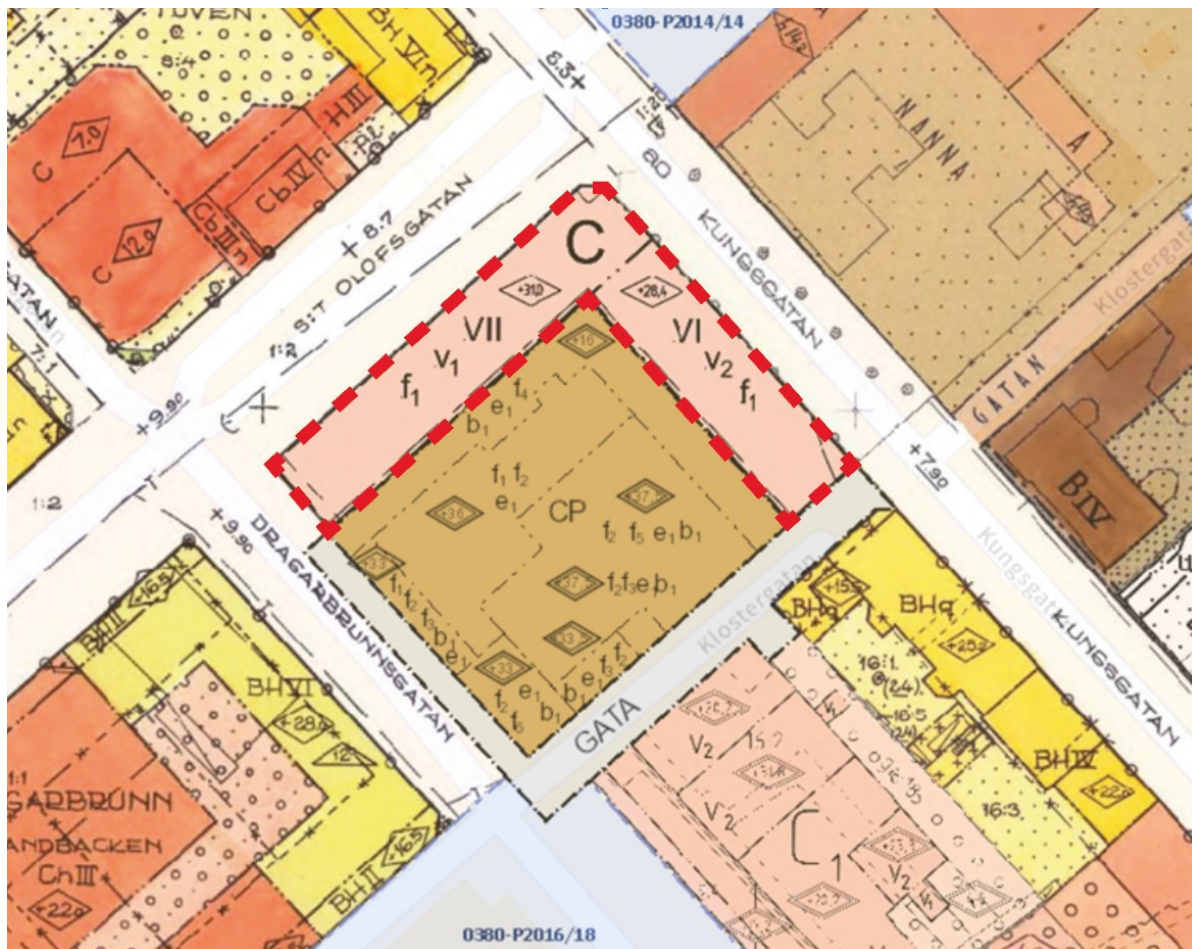
Uppsala kommuns översiktsplan pekar ut det aktuella planområdet som en del av Uppsalas innerstad. Innerstaden är en identitetsbärande kärna i kommunen med en hög koncentration av kvalitativa miljöer, kultur, handel, kontor, service och bostäder. Planområdet ligger centralt i innerstaden, några få kvarter ifrån Stora torget, Fyrisån, Resecentrum och Domkyrkan.

Detaljplaner

Det finns två gällande detaljplaner för fastigheten: *Detaljplan för kvarteret Plantan* (aktbeteckning 0380-P2009/27) som vann laga kraft år 2009 och *Detaljplan för del av kvarteret Plantan* (aktbeteckning 0380-P2019/9) som vann laga kraft år 2019. Läsaren måste vara noggrann med att skilja på *Detaljplan för kvarteret Plantan* och *Detaljplan för en del av kvarteret Plantan*.

Detaljplan för kvarteret Plantan (aktbeteckning 0380-P2009/27) gäller mot Kungsgatan och S:t Olofsgatan där student- och forskarhotellet finns i en L-formad byggnad (markerad med en streckad linje i bilden nedan). Planen upprättades i syfte att möjliggöra bebyggelse med bostäder, garage och handel vid S:t Olofsgatan och Kungsgatan, och garage- och handelsändamål i övriga delar av kvarteret.

Detaljplan för del av kvarteret Plantan (aktbeteckning 0380-P2019/9) gäller för resten av fastigheten. Planen upprättades i syfte att möjliggöra en byggnad med biograf och möjlighet till restauranger i gatuplan, och för att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet.

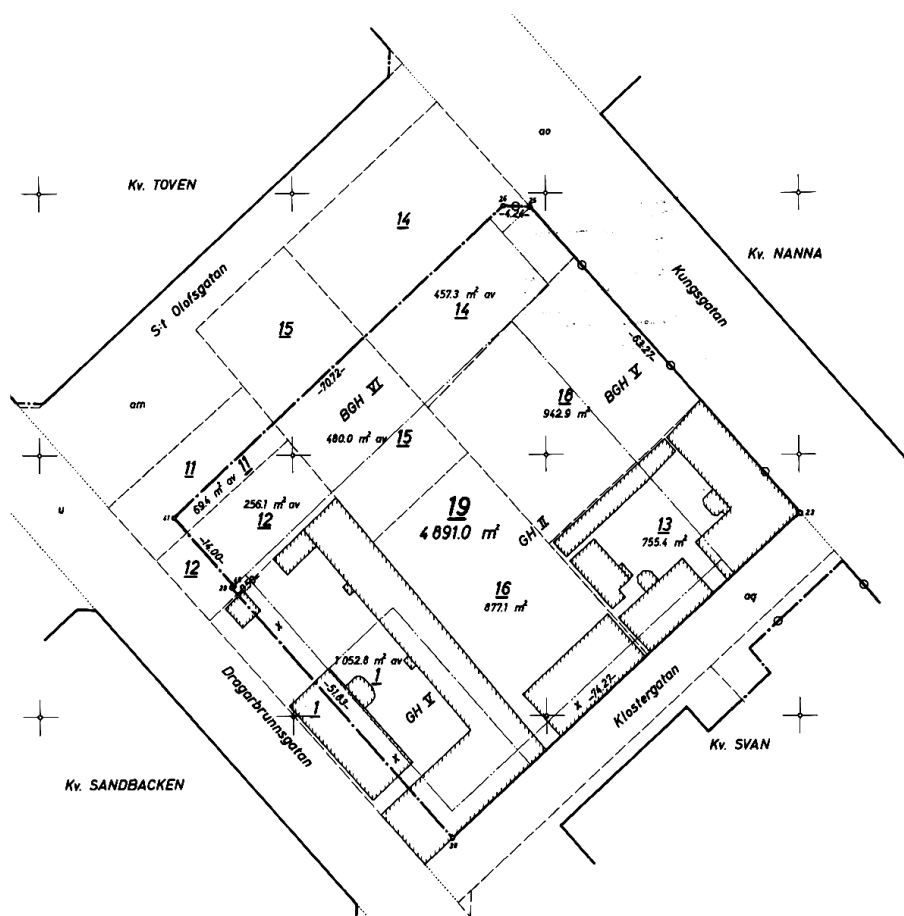


Kartan redovisar detaljplaner som gäller i närheten av kvarteret Plantan. Röd streckad linje indikerar var tomtindelningen upphävs genom detta tillägg. Tomtindelningen upphörde att gälla för övriga delar av fastigheten i samband med att Detaljplan för del av kvarteret Plantan (aktbeteckning 0380-P2019/9) vann laga kraft.

Tomtindelning

Dragarbrunn 12:1 omfattas av en tomtindelning för kvarteret Plantan som fastställdes 1967. Bakgrunden till tomtindelningen var att slå samman åtta tomter som ägdes av Uppsala kommun till en enda tomt som skulle motsvara kvarteret Plantan.

Tomtindelningen har upphört att gälla inom det området som omfattas av *Detaljplan för en del av kvarteret Plantan* men gäller fortfarande i resten av fastigheten.



Utdrag ur Tomtindelning för kvarteret Plantan från 1967.

PLANENS INNEHÅLL

Syfte

Planläggningen syftar till att upphäva gällande tomtindelning för Dragarbrunn 12:1 för att möjliggöra en önskad fastighetsbildning.

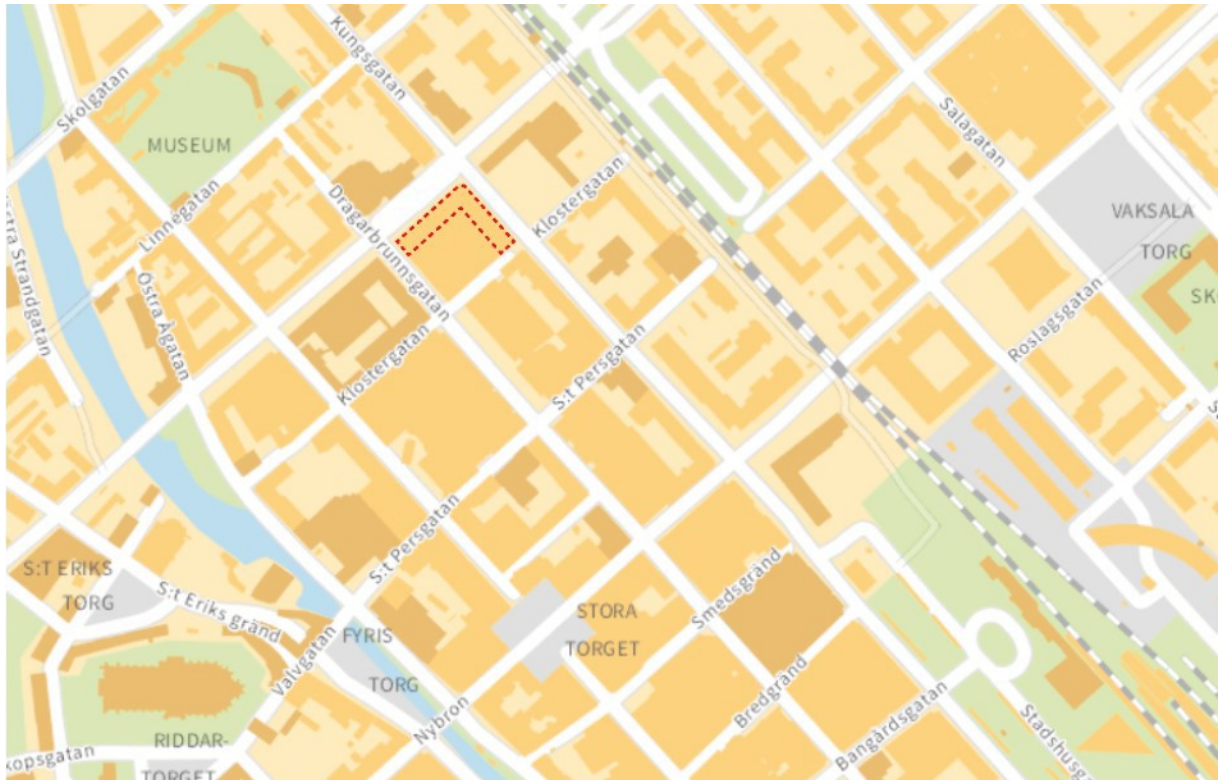
Bakgrund och huvuddrag

Tomtindelning för kvarteret Plantan (akt 0380-44/DR12) från 1967 omfattade ursprungligen hela kvarteret Plantan. En del av tomtindelningen upphörde att gälla i samband med att *Detaljplan för del av kvarteret Plantan* (aktbeteckning 0380-P2019/9) vann laga kraft. Fastigheten Dragarbrunn 12:1 ägs av UAF Skotaren 12:1 AB. Det finns ett underjordiskt garage som sträcker sig under hela kvarteret. Fastighetsägaren önskar kunna stycka av garaget som en egen 3D-fastighet. Detta kan inte göras innan tomtindelningen är upphävd för hela fastigheten. Därför önskas nu ett upphävande av tomtindelningen på de delarna av fastigheten där den fortfarande gäller.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Dragarbrunn 12:1 ligger centralt i Uppsalas innerstad. Fastigheten utgör hela kvarteret Plantan och avgränsas av S:t Olofsgatan, Kungsgatan, Klostergatan och Dragarbrunnsgatan. Fastigheten är 4 891 kvadratmeter stor.



Planområdets läge i Uppsalas innerstad

Stadsbild och bebyggelse

Kvarteret är idag bebyggt i hela gatuplanet. Mot Kungsgatan och S:t Olofsgatan finns ett student- och forskarhotell i en L-formad byggnad i fem respektive sex våningar, med lokaler i gatuplan. Mot Dragarbrunnsgatan finns en femvåningsbyggnad med en indragen sjätte våning, och mot Klostergatan är kvarteret delvis bebyggt i två våningar. En våning upp från gatuplan finns en upphöjd gård.



Ortofoto och fastighetsgränser.

Detaljplan för del av kvarteret Plantan (aktbeteckning 0380-P2019/9) som vann laga kraft år 2019 möjliggör att byggnaderna mot Klostergatan och Dragarbrunnsgatan ersätts med en ny biografbyggnad. Student- och forskarhotellet i den L-formade byggnaden berörs inte av den detaljplanen.



Flygbild över befintlig bebyggelse.



Illustration från Detaljplan för en del av kvarteret Plantan (aktbeteckning 0380-P2019/9). Bild: Sweco.

Planföresättningar

Kvarteret Plantan ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, *Uppsala stad*. Planområdet ligger inom det område som markerats som ”särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer” enligt kommunfullmäktigebeslut 1988. Kvarteret ligger inom fornlämningsområde 88, *Uppsala stad*.

Planområdet avvattnas till Fyrisån och ligger inom yttre vattenskyddsområde.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Möjlig fastighetsbildning

Den nya byggnaden som möjliggörs av *Detaljplan för en del av kvarteret Plantan* (aktbeteckning 0380-P2019/9) kopplas samman med ett befintligt underjordiskt parkeringsgarage i två våningar. Upphävande av tomtindelningen är en förutsättning för bildande av en egen 3D-fastighet för garaget.

Genomförandetid

Den ursprungliga och underliggande detaljplanen (*Detaljplan för kvarteret Plantan* [aktbeteckning 0380-P2009/27]) 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 syftar till att upphäva den tomtindelning som idag gäller för fastighet Dragarbrunn 12:1. I övrigt fortsätter detaljplanen att gälla oförändrat. Som en följd av denna ändring kan en 3D-fastighet bildas. Planändringen bedöms 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 detaljplaneändringens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i den bedömningen i sitt yttrade daterade 2020-09-04. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

Beslut om betydande miljöpåverkan

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

Stadsbyggnadsförvaltningen
Uppsala i november 2020

Torsten Livion
detaljplanechef

Carlos Ruiz-Alejos
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Planuppdrag

2020-04-20

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

2020-11-26

Laga kraft

2020-12-24