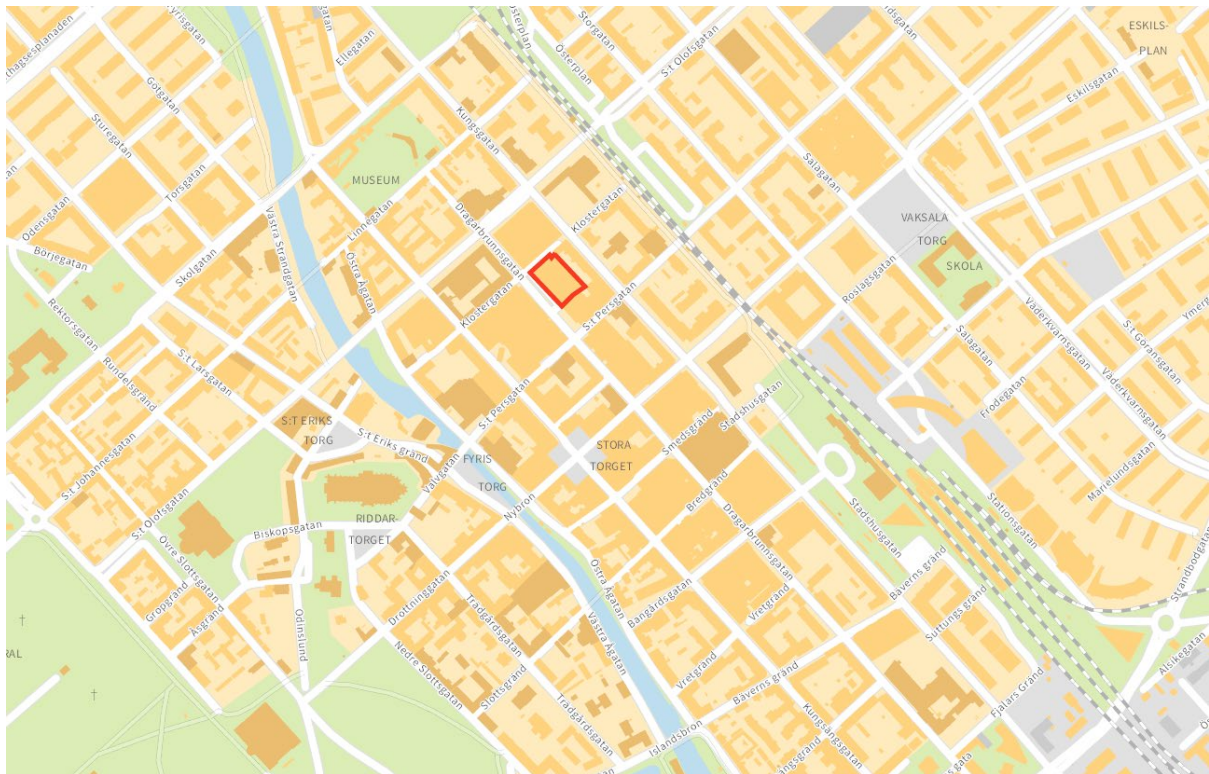


Handläggare  
Lisa Björk  
018-727 44 71

Diarienummer  
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.*

**Det här är ett förslag på ändring genom detaljplanetillägg  
SAMRÅDET pågår mellan 17 februari och 10 mars 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 detaljplan Stadsplan för del av kv Svanen (aktbeteckning 0380-P2006/10))
- Planbeskrivning (för underliggande detaljplan Stadsplan för del av kv Svanen (aktbeteckning 0380-P2006/10))
- 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 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.

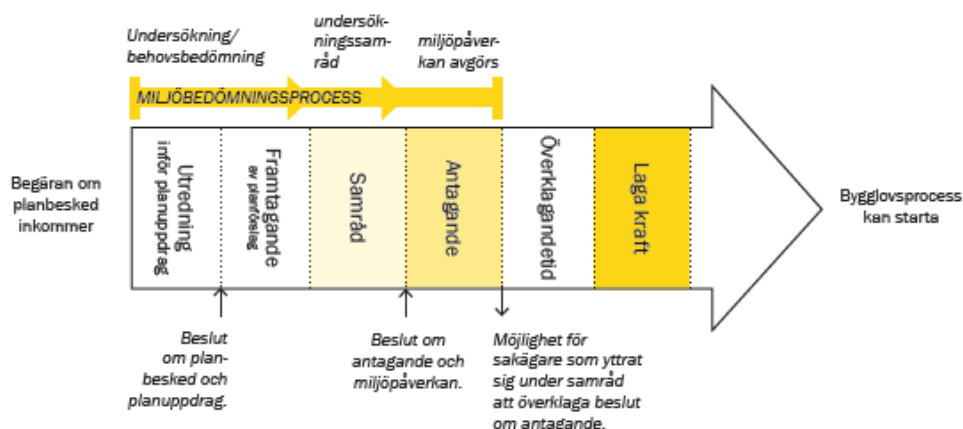
Planförslaget är ett tillägg till planbeskrivningen för detaljplanen *Detaljplan för del av kv Svanen* (aktbeteckning 0380-P2006/10). Frånsett ändring av fastighetsindelningsbestämmelser (upphävande av tomtindelning) för Dragarbrunn 16:2, fortsätter den underliggande detaljplanen att gälla för fastigheten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

#### **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

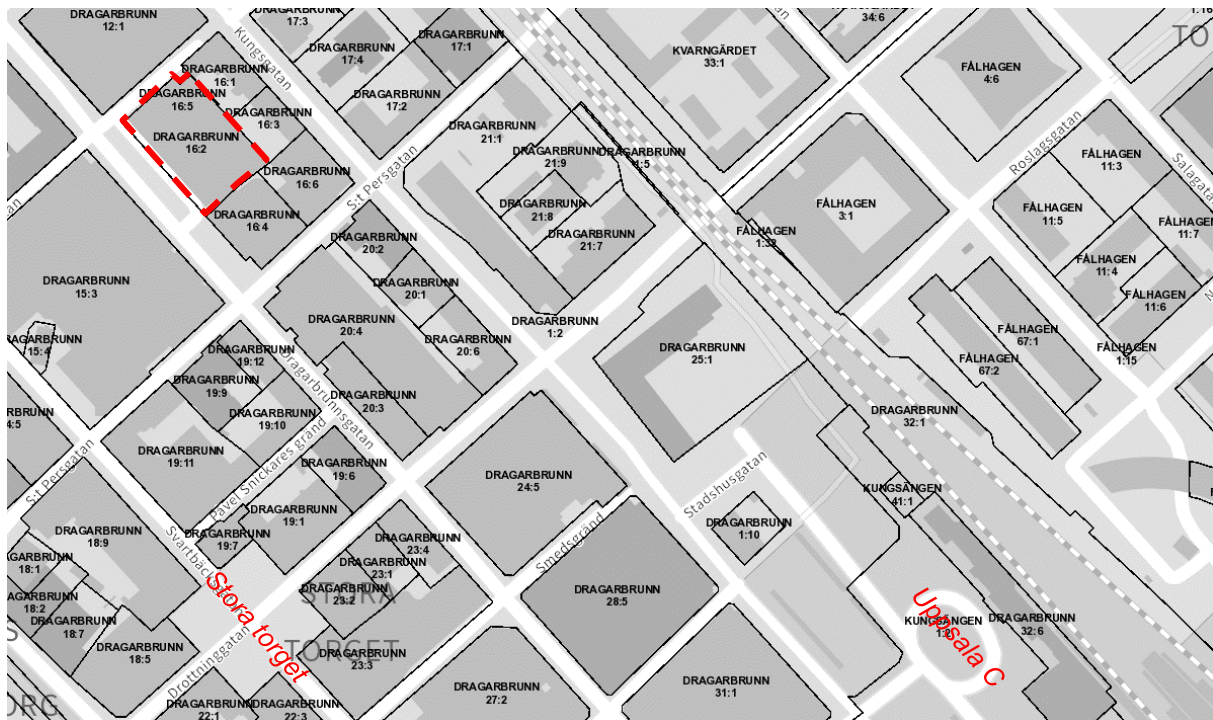
Planläggningen syftar till att upphäva gällande tomtindelning för Dragarbrunn 16:2. I förlängningen innebär det att man kan reglera fastigheten Dragarbrunn 16:6 till Dragarbrunn 16:2.

### 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

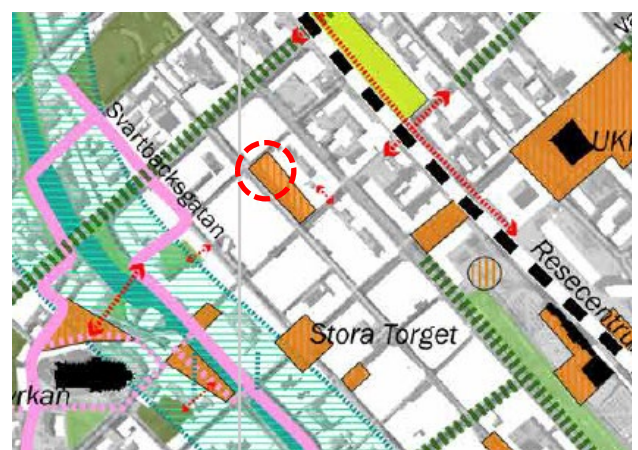
De berörda fastigheterna ligger inom det område som översiktsplanen pekar ut som *innerstad*. Målbilden för innerstaden är en levande stadskärna med en blandning av funktioner och uttryck. Här är ambitionen att det ska finnas en hög koncentration av stadsliv som fortsätter att utvecklas.

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 angränsar 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.*

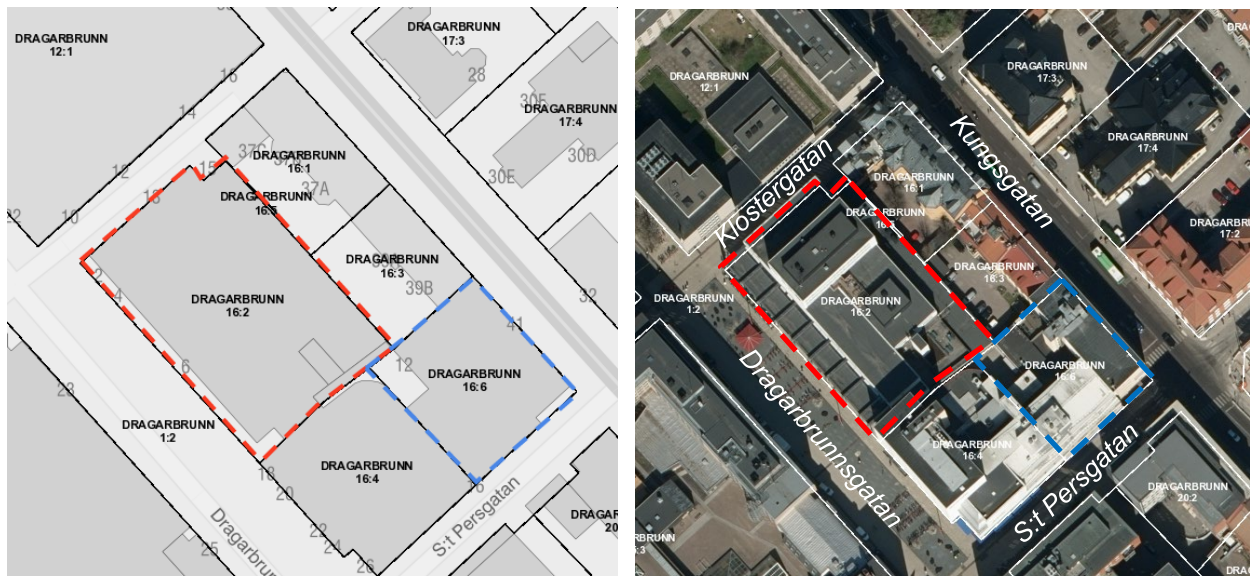




## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Planområdet

Planområdet tillika fastighet Dragarbrunn 16:2 är cirka 2800 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 kemitvätt, 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. Försvarens 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 fastighetsreglering. 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 sker i samband med plansamrådet utifrån ovanstående.

### **Beslut om betydande miljöpåverkan**

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

Diariernr: PBN 2019-001339  
Upphävande av tomtindelning för Dragarbrunn 16:2

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Uppsala i februari 2021

Maija Tammela Arvidsson  
Detaljplanechef

Lisa Björk  
planarkitekt