

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:  
2024-03-25Diarienummer:  
PBN 2023-002290Handläggare:  
Andreas Öryd 018-727 45 96

# Upphävande av tomtindelning för Boländerna 22:1 och Boländerna 22:7

## Ändring av stadsplan för del av Boländernas industriområde, 380-587, genom tillägg till planbeskrivningen

Förenklat planförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

# Innehåll

Inledning .....	3
Sammanfattning .....	3
Varför ändring av detaljplan valts .....	3
Planprocessen .....	3
Förenklat förfarande .....	4
Samrådshandlingar .....	4
Planhandling .....	4
Övriga handlingar .....	4
Planändringens innehåll.....	4
Syfte.....	4
Huvuddrag .....	4
Förutsättningar och förändringar .....	5
Planområdet .....	5
Gällande detaljplan .....	6
Översiktsplan .....	8
Genomförande.....	8
Fastighetsrättsliga frågor .....	8
Ekonomiska frågor .....	8
Planavtal .....	8
Organisatoriska frågor.....	9
Genomförandetid .....	9
Prövning enligt annan lagstiftning.....	9
Utredningar inför bygglovsprövning .....	9
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kapitel.....	9
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6 §.....	9
Medverkande .....	10

# Inledning

## Sammanfattning

Tomtindelningen för fastigheterna Boländerna 22:1 och Boländerna 22:7 behöver upphävas för att möjliggöra Trafikverkets järnvägsplan för utbyggnaden av fyra spår mellan Bergsbrunna –Uppsala c samt ny detaljplan för planskild korsning vid Vimpelgatan. Tomtindelningsbestämmelserna upphör att gälla inom de nya detaljplanerna och för att inte påverka fastighetsägarna negativt behöver de upphävas i sin helhet. De nya detaljplanerna påverkar i dagsläget åtta fastigheter som berörs av tomtindelningsbestämmelser som anger hur fastighetsgränser ska utformas.

## Varför ändring av detaljplan valts

Fram till införandet av plan- och bygglagen år 1987, reglerades fastighetsindelningsbestämmelser inte i dåtidens stadsplaner, utan i ett separat planverktyg som kallades tomtindelning. Som namnet antyder reglerar tomtindelningar hur ett område ska delas in i ”tomter”, eller egentligen fastigheter. Sedan 2011 motsvaras tomtindelningar av fastighetsbestämmelserna i 4 kapitlet 18§ plan- och bygglagen och regleras som en del av detaljplan. Enligt övergångsbestämmelser är även äldre tomtindelningar att betrakta som detaljplanebestämmelser och för att upphäva dem krävs därmed en detaljplaneändring. Eftersom tomtindelningsbestämmelserna inte ursprungligen var en del av detaljplanen går de inte att utläsa av de gällande planhandlingarna. Ett borttagande av sådana bestämmelser medför därför inte heller någon förändring av gällande plankarta. Denna planändring består därför endast av detta tillägg till planbeskrivningen.

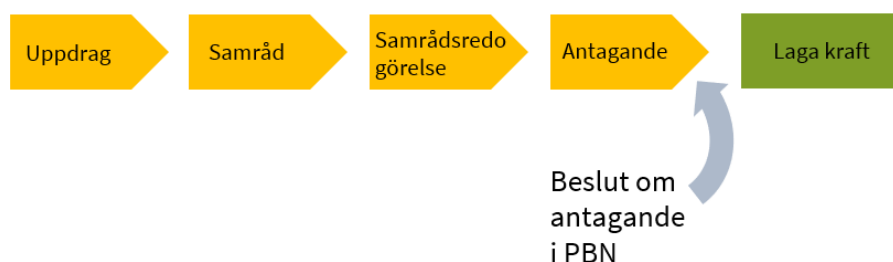
Tillägget till planbeskrivning gäller som ett komplement till den ursprungliga planens handlingar. Den ursprungliga detaljplanen/stadsplanen fortsätter att i övrigt reglera områdets markanvändning även efter ett upphävande av tomtindelningen.

## Planprocessen

Ett upphävande av en tomtindelning hanteras som en ändring av detaljplan genom ett tillägg till den ursprungliga planens planbeskrivning. Beslut om planbesked och planuppdrag fattades 2023-08-30 av planchef på delegation i enlighet med plan- och byggnadsnämndens delegationsordning punkt 7.5 nummer 1–2.

Ändringen handläggs med förenklat förfarande, enligt plan- och bygglagen. Under samrådet har de som berörs av planändringen möjlighet att tycka till. I ett förenklat förfarande samråder kommunen som regel endast planförslaget med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och sakägare inom planområdet. Efter samrådet sammanställs inkomna yttranden i en samrådsredogörelse och planändringen går direkt till antagande i plan- och byggnadsnämnden.

## Förenklat förfarande



## Handlingar

Planhandlingarna till gällande stadsplan *del av Boländernas industriområde*, aktbeteckning 0380-587, ska läsas tillsammans med detta tillägg.

## Samrådshandlingar

### Planhandling

- Tillägg till planbeskrivning

### Övriga handlingar

Till planen hör även följande handlingar:

- Planbeskrivning, till stadsplan för *del av Boländernas industriområde*, akt 0380-587 (underliggande plan)
- Plankarta till stadsplan för *del av Boländernas industriområde* (underliggande plan)
- Fastighetsförteckning\*

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se/bolanderna-221](http://www.uppsala.se/bolanderna-221). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

## Planändringens innehåll

### Syfte

Planändringens syfte är att upphäva de tomtindelningar som gäller för Boländerna 22:1 och Boländerna 22:7.

### Huvuddrag

Utbyggnaden av järnvägen prövas i en järnvägsplan som upprättas av Trafikverket. En förutsättning för att fastställa en järnvägsplan är att den inte strider mot gällande detaljplaner. För att möjliggöra utbyggnaden av järnvägen kommer därför berörda delar av gällande detaljplaner att upphävas i de delar som järnvägsplanen tar i

anspråk. Då detaljplanerna inte upphävs i sin helhet upphör inte gällande tomtindelningar att gälla. Ett upphävande av detaljplanerna utan att tomtindelningsbestämmelserna upphävs kan innebära hinder för den fastighetsreglering som krävs för järnvägsplanens genomförande då en sådan fastighetsreglering skulle strida mot tomtindelningsbestämmelserna. Berörda tomtindelningsbestämmelser behöver därför upphävas i sin helhet.

## Förutsättningar och förändringar

### Planområdet

Fastigheterna Boländerna 22:1 och Boländerna 22:7 är en del av stadsplan för Boländernas industriområde och ligger i kvarteret Slakthuset. Fastigheterna ska användas för industriellt ändamål.

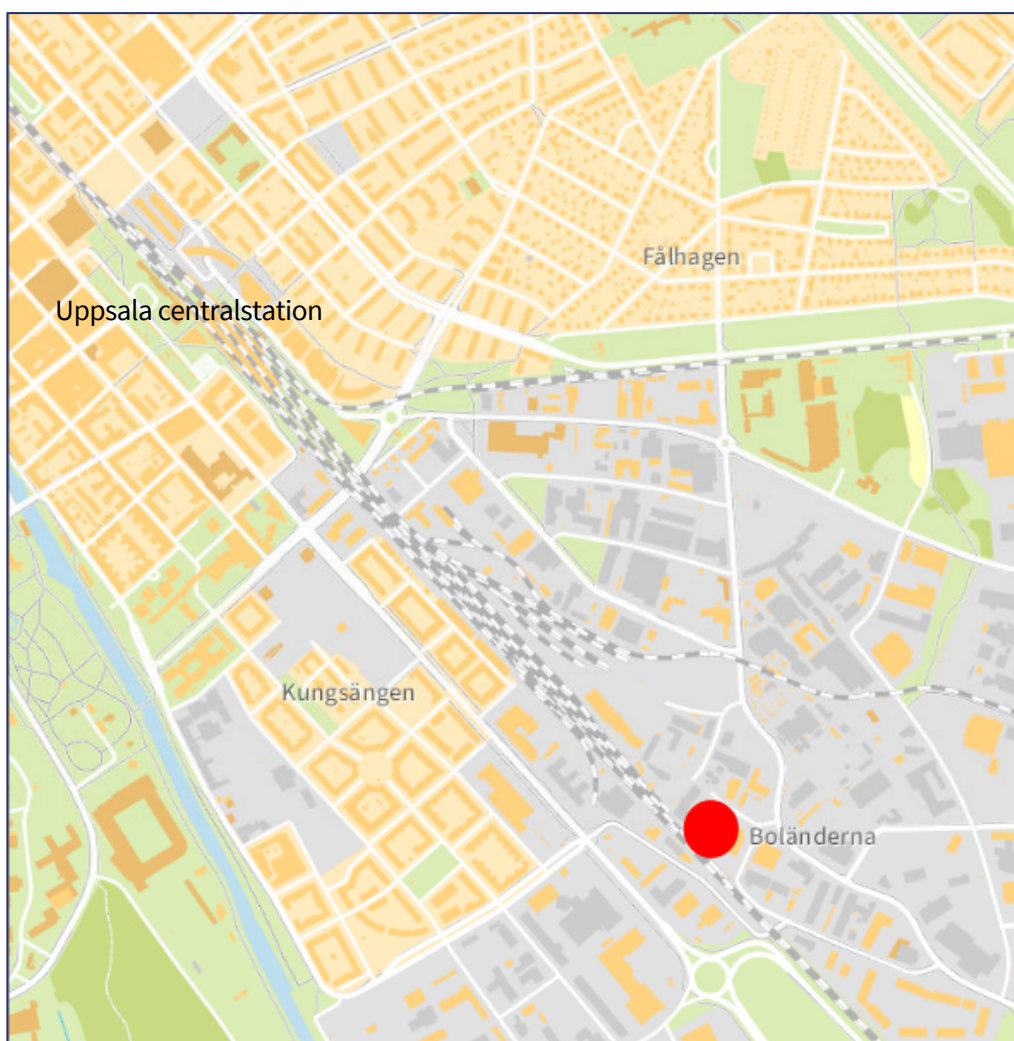


Bild 1. Orienteringskarta som visar fastigheternas läge med röd prick.



Bild 2. Karta som visar fastighetsgränser med de aktuella fastigheterna markerad med rött.

## Gällande detaljplan

### *Gällande detaljplan*

Fastigheten regleras av stadsplan för del av Boländernas industriområde (aktbeteckning 0380-587). Planen är från 1986 och enligt den får marken användas till industriellt ändamål.

Då den underliggande stadsplanen är från 1986 ska 39 § i byggnadsstadgan (1959:612) tillämpas som planbestämmelse.



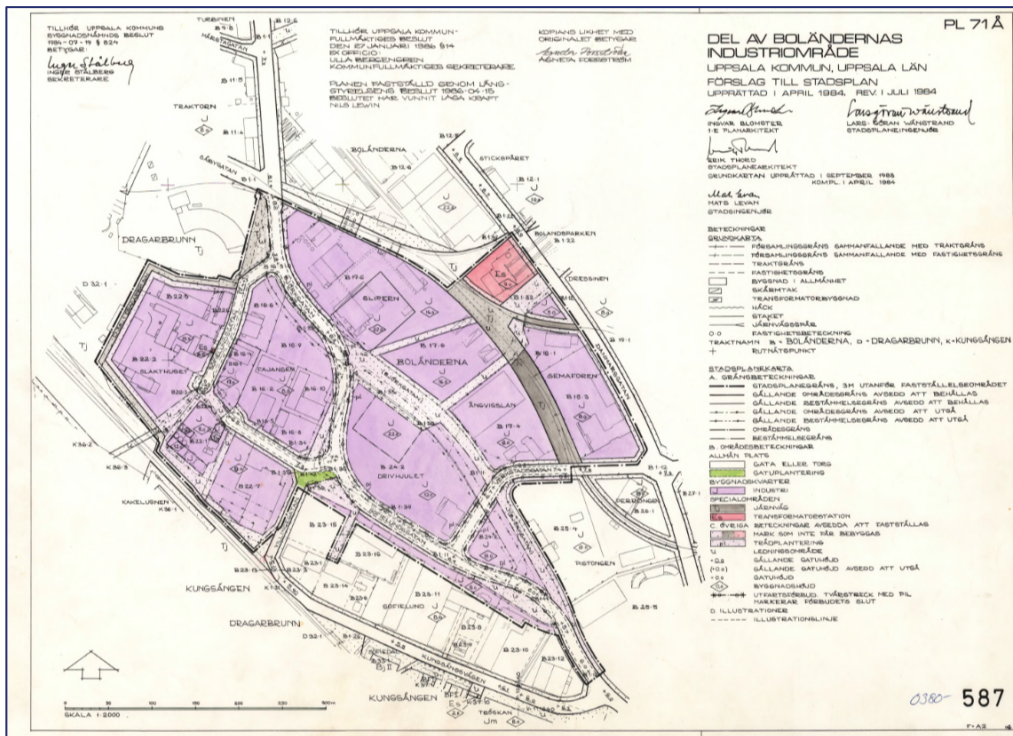


Bild 3. Utdrag ur förslag till ändrad stadsplan från 1986.

### Tomtindelning

Fastighetsindelningen regleras av förslag till tomtindelning för del av kvarteret Slakthuset 0380-10/BO22 fastställt 1940. Tomtindelningen gäller från och med införandet av Plan- och bygglagen 2010:900 som detaljplanebestämmelse om fastighetsindelning.

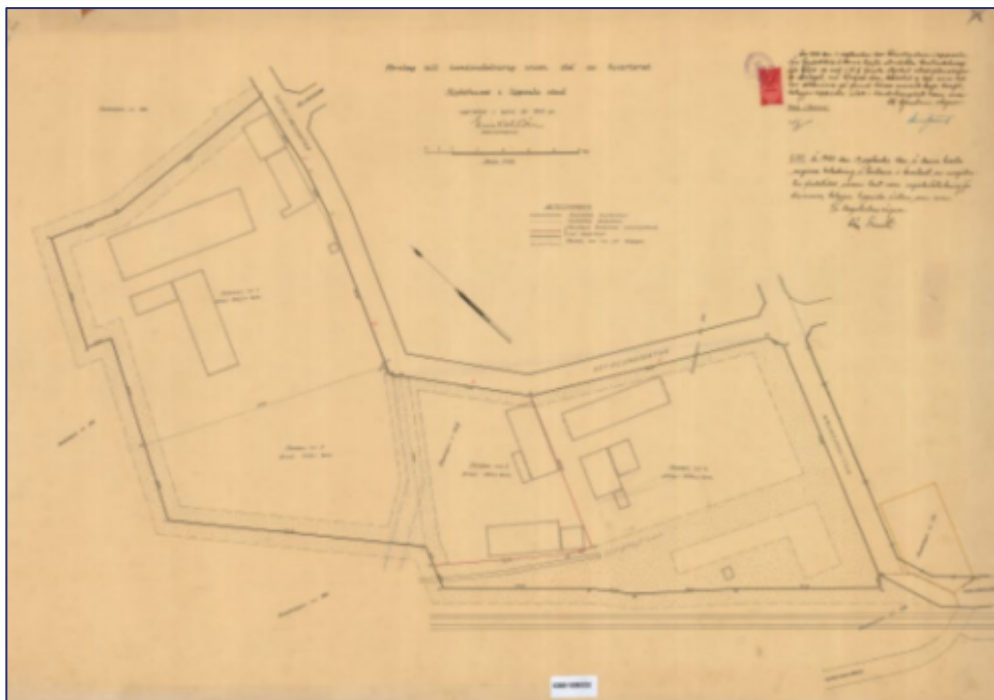


Bild 4. Utdrag ur förslag till tomtindelning för del av kvarteret Slakthuset.

## **20Översiktsplan**

Enligt Uppsala kommuns översiktsplan ligger fastigheterna inom innerstaden. Det som kännetecknar innerstaden är en hög koncentration av bebyggelse, inkluderande offentliga miljöer med höga användarkvaliteter samt olika typer av lokala och regionala funktioner och verksamheter. Fastigheterna berörs också av järnvägsreservat som ska möjliggöra en utbyggnad av Ostkustbanan söderut från Uppsala C till fyra spår.

## **Genomförande**

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Någon lantmäteriförrättning är inte aktuell i dagsläget.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Planavtal**

Planändringen bekostas av sökanden genom planavtal.

### **Organisatoriska frågor**

#### **Genomförandetid**

Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar och denna planändring får ingen ny genomförandetid kopplad till sig.

### **Prövning enligt annan lagstiftning**

#### **Utredningar inför bygglovsprövning**

Exploatörerna bekostar de eventuella utredningar som är nödvändiga inför en eventuell utbyggnad av järnvägen.

### **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 kapitlet 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 avser upphäva den fastighetsindelningsbestämmelse som idag gäller för fastigheterna. I övrigt fortsätter detaljplanen att gälla oförändrat. Som en följd av denna ändring kan fastigheterna avstyckas. Detta bedöms ge en mycket begränsad påverkan på miljön.

Planändringen är i överensstämmelse med översiktsplanen och motverkar inga 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 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

## Medverkande

Tillägg till planbeskrivning har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar.

Planhandlingarna har utarbetats av bygglovhandläggare Andreas Öryd.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson  
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd

2023-08-30