

Stadsbyggnadsförvaltningen

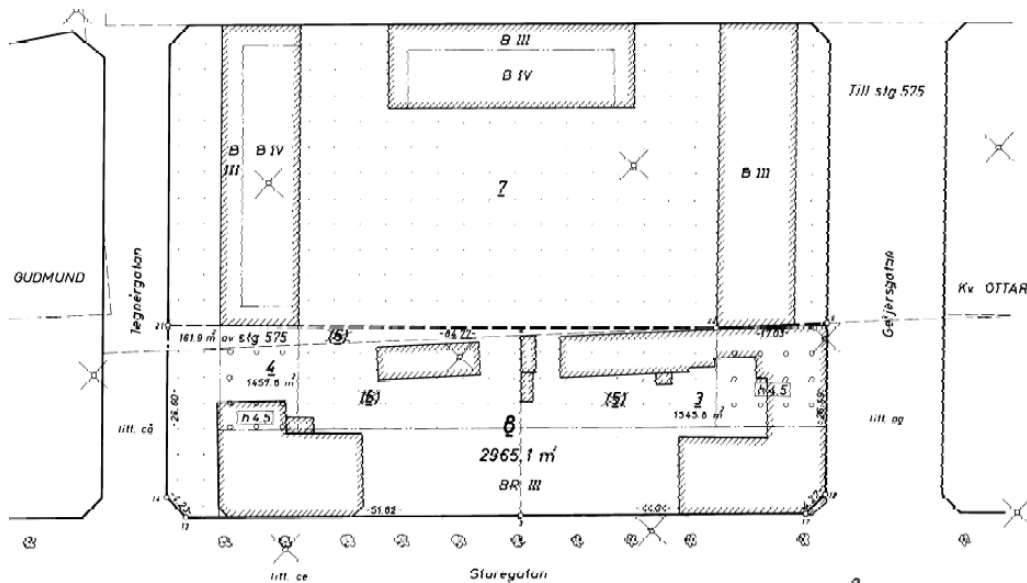
Datum:
2025-09-08

Diarienummer:
PBN 2025-001868

Handläggare:
Carlos Ruiz-Alejos 018-727 49 30

Ändring av detaljplan *Stadsplan för del av kvarteret Rota* (Akt. 0380-253) genom tillägg till planbeskrivningen

Förenklat planförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan SAMRÅDET pågår mellan 28 oktober och 18 november 2025

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stadshuset, Stadsplan 1
Telefon: 018-727 00 00
E-post: plan-byggnadsnamnden@upsala.se
www.upsala.se

Innehåll

Inledning	4
Sammanfattning	4
Varför ändring av detaljplan valts	4
Planprocessen	4
Förenklat förfarande:	5
Ändringar efter samråd	5
Handlingar.....	5
Samrådshandlingar	5
Planhandling	5
Övriga handlingar	5
Antagandehandlingar.....	6
Planhandling	6
Övriga handlingar	6
Planändringens innehåll.....	6
Syfte.....	6
Huvuddrag	6
Förutsättningar och förändringar	6
Planområdet	6
Gällande detaljplan	6
Översiktsplan	7
Allmän områdesbeskrivning.....	7
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	7
Genomförande.....	8
Fastighetsrättsliga frågor	8
Ekonomiska frågor.....	8
Planavtal.....	8
Organisatoriska frågor.....	8
Genomförandetid	8
Tekniska frågor.....	8
Skydd av grundvatten	8
Prövning enligt annan lagstiftning.....	8
Utredningar inför bygglovsprövning	8
Dispenser och tillstånd.....	9
Planändringens konsekvenser.....	9
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kapitel.....	9
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6 §.....	9
Medverkande	10

Inledning

Sammanfattning

Ändring av detaljplan *Stadsplan för del av kvarteret Rota* (Akt. 0380–253) syftar till att upphäva tomtindelningen för fastigheten Luthagen 49:2. Upphävandet är ett nödvändigt steg för att genomföra en 3D-fastighetsbildning på fastigheten. Syftet med 3D-fastighetsbildningen är att avskilja delar av bottenvåningen som innehåller ett gym och en vårdcentral som en egen fastighet.

Den byggnad som finns på fastigheten motsvarar vad den gällande planen, *Stadsplan för del av kvarteret Rota*, tillåter. Ett upphävande av tomtindelning har inga direkta konsekvenser i den byggda miljön och påverkar inte den gällande planens innehåll, men möjliggör att fastighetsbildningen kan ändras.

Ändringen av detaljplan överensstämmer med översiktsplanen och antas inte medföra betydande miljöpåverkan.

Varför ändring av detaljplan valts

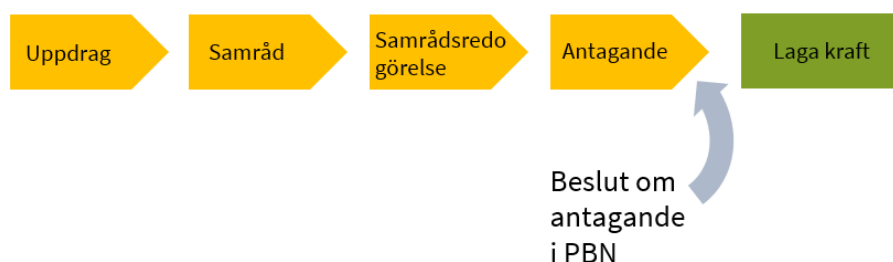
Fram till införandet av plan- och bygglagen år 1987, reglerades fastighetsindelningsbestämmelser inte i dåtidens stadsplaner, utan i ett separat planverktyg som kallades tomtindelning. Som namnet antyder reglerar tomtindelningar hur ett område ska delas in i ”tomter”, eller egentligen fastigheter. Sedan 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 2025-09-03 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 detaljplan, *Stadsplan för del av kvarteret Rota* (Akt. 0380–253), ska läsas tillsammans med detta tillägg.

Samrådshandlingar

Planhandling

- Tillägg till planbeskrivning

Övriga handlingar

Till planen hör även följande handlingar:

- Planhandling (underliggande plan)
- Plankarta (underliggande plan)
- Fastighetsförteckning*

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i kontaktcenter på Stadshuset, Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/luthagen-492. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Planändringens innehåll

Syfte

Planändringens syfte är att upphäva den tomtindelning som gäller för fastigheten Luthagen 49:2.

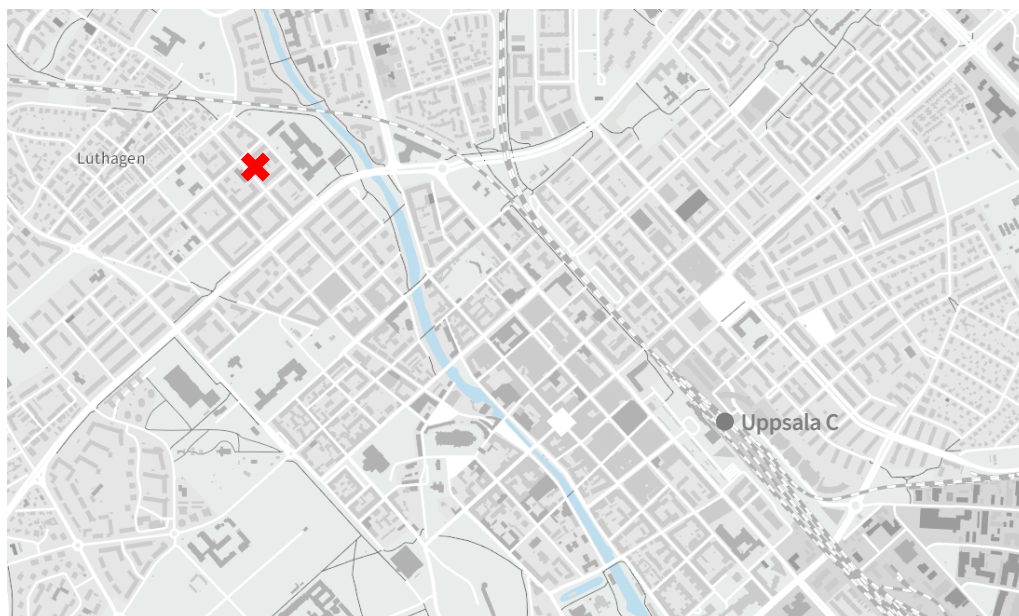
Huvuddrag

Byggaktören Sturegatan Förvaltnings AB önskar i en planläggning få prövat ett upphävande av tomtindelning. Upphävandet är ett nödvändigt steg för att genomföra en 3D-fastighetsbildning på fastigheten. Syftet med 3D-fastighetsbildningen är att avskilja delar av bottenvåningen som innehåller ett gym och en vårdcentral som en egen fastighet.

Förutsättningar och förändringar

Planområdet

Fastigheten Luthagen 49:2 ligger i kvarteret Rota, drygt en kilometer nordväst om Stora torget. Fastigheten gränsar mot Sturegatan, Tegnérsgatan och Geijersgatan, samt mot fastigheten Luthagen 49:1, som utgör resten av kvarteret. Fastigheten omfattar cirka 3 000 kvadratmeter och ägs av Sturegatan Förvaltnings AB.



Figur 1 Planområdets läge markeras med ett rött kors.

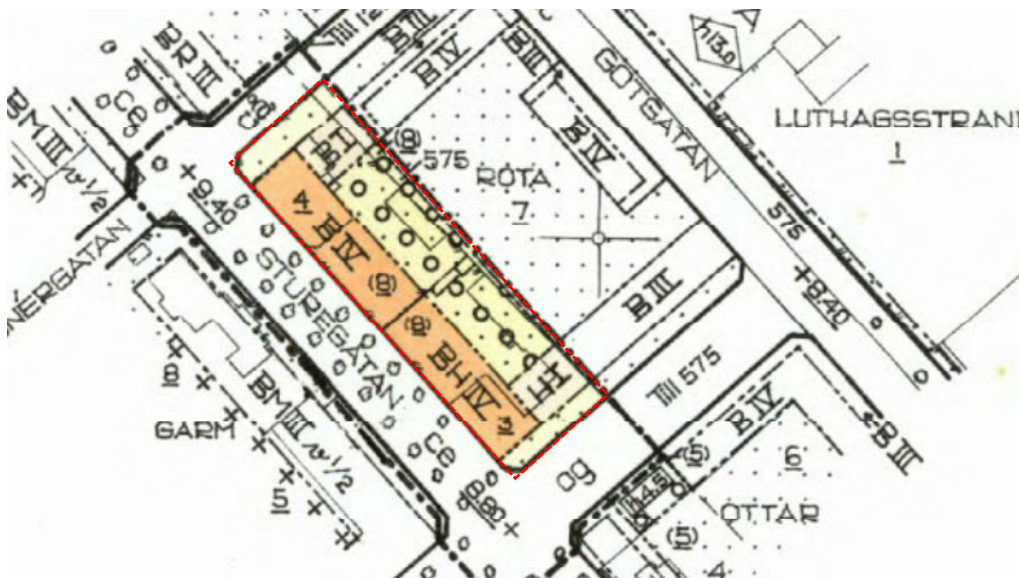


Figur 2 Planområdet markeras med röd streckad linje.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan

Den gällande planen, *Stadsplan för del av kvarteret Rota* (Akt. 0380–253) från 1964, tillåter ett flerbostadshus i fyra våningar mot Sturegatan samt två husdelar i en våning som sluter kvarteret mot Tegnérsgatan och Geijersgatan. Handelsändamål tillåts i en del av flerbostadshuset, samt i envåningsdelen mot Geijersgatan. På gården tillåts att marken byggs under med garage.



Figur 3 Utsnitt ur *Stadsplan för del av kvarteret Rota*. Planområdet markeras med röd streckad linje.

Tomtindelning

Fastighetsindelningen regleras av tomtindelning för kvarteret Rota (Akt. 0380–50/LU49), fastställd 1963. Tomtindelningen gäller från och med införandet av Plan- och bygglagen 2010:900 som detaljplanebestämmelse om fastighetsindelning.

Översiktsplan

Enligt *Översiktsplan 2016 för Uppsala kommun* ligger fastigheten inom Innerstaden. Innerstaden är en regional knutpunkt och mötesplats samt en identitetsbärande kärna i staden och kommunen. Den har en hög koncentration av kvalitativa miljöer, kultur, handel, kontor, service och bostäder.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägaren ansvarar för kostnaden för fastighetsförrättning.

Ekonomiska frågor

Planavtal

Planändringen bekostas av fastighetsägaren genom planavtal. Planavgift tas inte ut i samband med bygglov.

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 utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. I detta fall är inte exploatörens avsikt att söka bygglov när tomtindelningen är upphävd utan endast ändra fastighetsbildning.

Planändringens konsekvenser

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 fastigheten. I övrigt fortsätter detaljplanen att gälla oförändrat. Som en följd av denna ändring kan fastigheten delas ut i två eller flera fastigheter. Ett upphävande av tomtindelning innebär inte att fastigheten får exploateras ytterligare, utan bara har administrativa konsekvenser (fastigheten får indelas på ett annat sätt). Detta bedöms ge en mycket begränsad påverkan på miljön.

Den aktuella fastigheten ligger inom yttre vattenskyddsområde, och inom ett område med måttlig känslighet med avseende på risk för påverkan på grundvattnet. Ett upphävande av tomtindelning innebär inte att fastigheten får exploateras ytterligare, utan bara har administrativa konsekvenser (fastigheten får indelas på ett annat sätt). Upphävandet bedöms innebära 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 och planläggningens initiativtagare Sturegatan Förvaltnings AB.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Carlos Ruiz-Alejos.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd
- Antagande
- Laga kraft

2025-09-02