

Upphävande av tomtindelning för del av kvarteret Bryggaren, fastighet Kungsängen 3:2

Ändring av stadsplan för kvarteret Bryggaren

Förenklat planförfarande



Figur 1 Flygbild över kvarteret Bryggaren.

Innehåll

Ändring av detaljplan för kvarteret Bryggaren.....	1
Tillägg till planbeskrivningen	3
Upplysning.....	3
Sammanfattning.....	3
Läsanvisningar.....	3
Handlingar	4
Samrådshandlingar	4
Planhandling.....	4
Övriga handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplaner	5
Tomtindelning	5
Förutsättningar.....	6
Läge och omfattning	6
Stadsbild, bebyggelse och kulturmiljö	6
Mark och vatten.....	7
Angöring.....	8
Förslagen fastighetsbildning	8
Planens genomförande.....	8
Organisatoriska åtgärder	8
Tidplan.....	8
Genomförandetid	9
Planeekonomi.....	9
Fastighetsrättsliga åtgärder	9
Markägoförhållanden	9
Planens konsekvenser	9
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	9
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6 §.....	9
Medverkande	10

Tillägg till planbeskrivningen

Uppllysning

Fram till införandet av plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 2011 bestämdes ett områdes indelning i fastigheter vanligen genom så kallade tomtindelningar. I och med införandet av PBL skapades möjligheten att bestämma sådan indelning med detaljplaneinstrumentet genom så kallade fastighetsindelningsbestämmelser. 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.

Sammanfattning

Fastighetsägaren önskar möjliggöra en avstyckning av fastigheten Kungsängen 3:2, för att kunna bilda en bostadsrättsföreningen i en del av nuvarande fastighet. Detta förutsätter ett upphävande av den gällande tomtindelningen för planområdet.

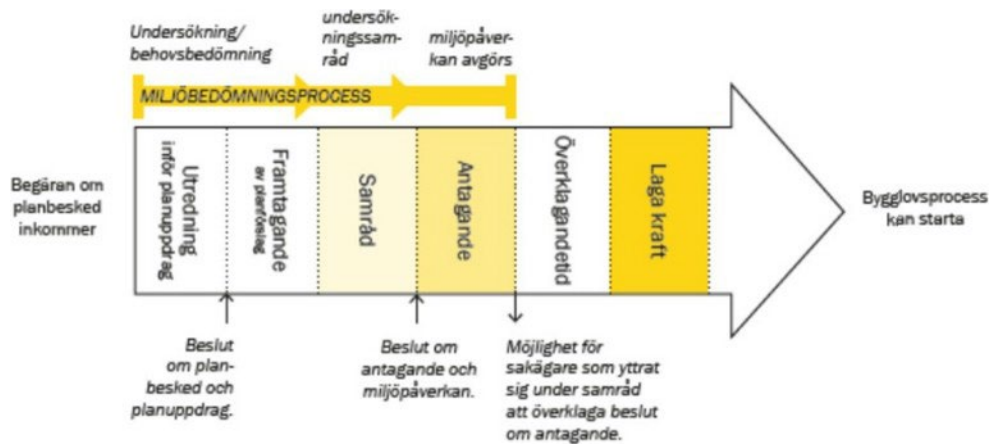
Läsanvisningar

Detta tillägg till planbeskrivningen ska läsas tillsammans med de ursprungliga, och fortsatt gällande planhandlingarna för Stadsplan för kvarteret Bryggaren, fastställd 1939, aktbeteckning 0380-69/A17.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planändringen innebär.

Upphävande av tomtindelningen 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 i regel endast planförslaget med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och sakägare *inom* planområdet.

Beslut om planbesked och planuppdrag fattades 2021-12-03 av enhetschefen för detaljplan i enlighet med plan- och byggnadsnämndens delegationsordning punkt 7.5 nummer 1-2.



Figur 2 Processen för förenklat förfarande.

Handlingar

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

Antagandehandlingar

Planhandling

- Tillägg till planbeskrivning med illustrationer

Den läser du nu!

Övriga handlingar

- Planhandling för *Stadsplan för kvarteret Bryggaren*, fastställd 1939 (aktbeteckning 0380-69/A17).
- Plankarta för *Stadsplan för kvarteret Bryggaren*, fastställd 1939 (aktbeteckning 0380-69/A17).
- Fastighetsförteckning*

Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/bryggaren. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av GDPR (dataskyddsförordningen).

Planens syfte och huvuddrag

Planändringen genomförs i syfte att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Kungsängen 3:2 till flera fastigheter. Fastighetsägaren har för avsikt att möjliggöra att en bostadsrättsförening kan bildas på en av de framtida fastigheterna.

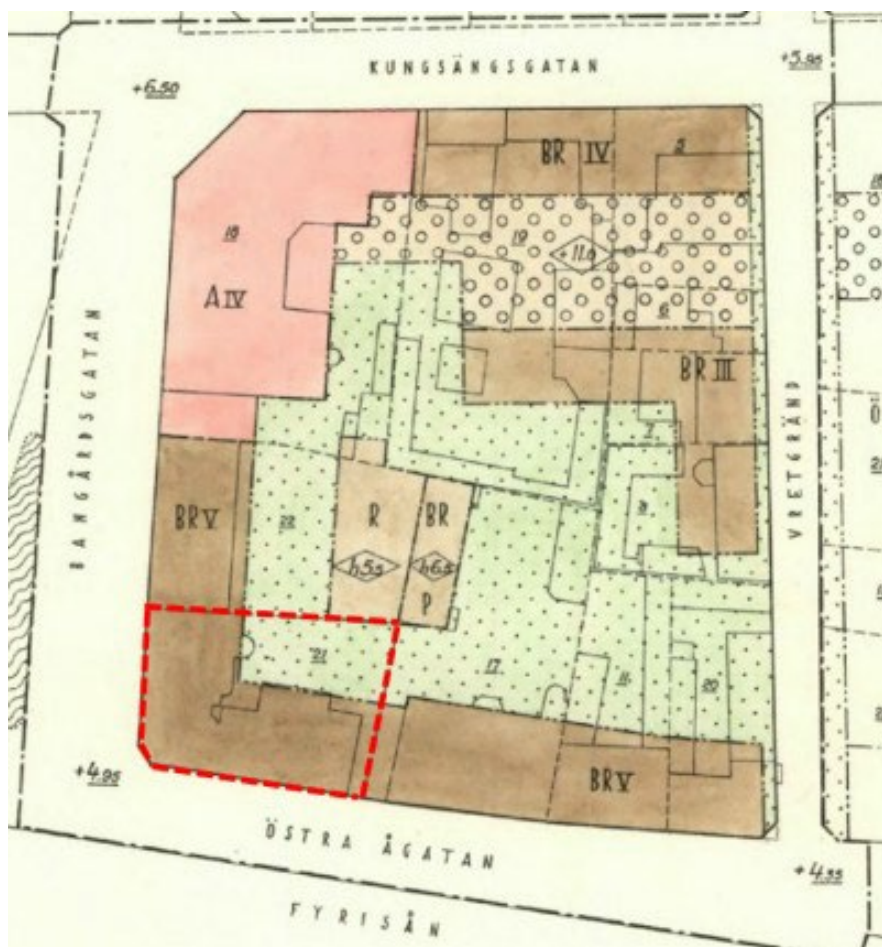
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Fastigheten ligger inom det som i översiktsplanen pekas ut som innerstaden, och inom området för å-stråket. Innerstaden ska kännetecknas av stadsliv, tillgänglighet och kontaktintensiva verksamheter samt en hög koncentration av kvalitativa miljöer som kultur, handel, kontor, service och bostäder. Förändringar och tillägg ska ge kompletterande värden samt bidra till en blandad stadsmiljö med ökat utrymme för bostäder, handel och verksamheter. Å-stråket ska kontinuerligt utvecklas till ett attraktivt vistelserum och rörelsestråk.

Detaljplaner

Fastigheten Kungsängen 3:2 ligger inom *Stadsplan för kvarteret Bryggaren*, fastställd 1939 (aktbeteckning 0380-69/A17). Stadsplanen anger markanvändningen för Kungsängen 3:2 med BR som innebär att fastigheten får bebyggas endast för bostads-, kontors- och affärsändamål, i maximalt fem våningar. I övrigt anger stadsplanen punktprickad mark för en del av fastigheten, vilket innebär att området inte får bebyggas.



Figur 3 Utsnitt ur gällande stadsplan för området. Fastigheten Kungsängen 3:2 ligger inom den röstreckade linjen. Observera att bilden inte är orienterad i nord-sydlig riktning.

Tomtindelning

Nuvarande tomtindelning för Kungsängen 3:2 regleras av *Ändring av tomtindelning*, fastställd 1934, akttäckning 0380-52/KU3. Tomtindelningen gäller från och med införandet av PBL 2010:900 som detaljplanebestämmelse om fastighetsindelning. Tomtindelningen sammanfaller med fastighetsgränsen för Kungsängen 3:2

Förutsättningar

Läge och omfattning

Planändringen gäller fastigheten Kungsängen 3:2, som är mycket centralt belägen och ligger nära Fyrisån. Den avgränsas av Bangårdsgatan i norr och Östra Ågatan i väster, och är en del av kvarteret Bryggaren. Fastigheten är 971 kvadratmeter stor, och ägs av Hörnan Hotellfastigheter AB.



Figur 4 Fastighetens läge i staden är markerat med röd punkt i den vänstra bilden och ligger inom den rödstreckade linjen i den högra bilden.

Stadsbild, bebyggelse och kulturmiljö

Fastigheten består av två sammanbyggda byggnadskroppar, varav den som ligger mot Bangårdsgatan inrymmer ett hotell i fem våningar. Den andra byggnadskroppen ligger mot Östra Ågatan och är ett flerbostadshus i tre våningar. Gården är hårdgjord och innehåller parkeringsplatser.

Området ligger inom riksintresset för Uppsala stad C40A, och tillhör ett område som är utpekad som särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt KF 1988. Byggnaden mot Bangårdsgatan, Hotell Hörnan, uppfördes 1906 och bedömdes ha kulturhistoriskt

värde i en inventering gjord 1991. Byggnaden mot Östra Ågatan uppfördes 1780 och bedömdes ha kulturhistoriskt värde enligt en inventering gjord 1991.



Figur 5 Flygbild över fastigheten Kungsängen 3:2 (inom den rödstreckade rutan) och dess närområde, sett västerifrån.



Figur 6 Flygfoto som visar byggnaderna inom Kungsängen 3:2, sett österifrån. Byggnaden längst upp till höger i bilden utgörs av hotell medan den lägre byggnaden till vänster om denna innehåller bostäder.

Mark och vatten

Den aktuella fastigheten ligger i ett område med låg känslighet för grundvattenpåverkan enligt riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt.

Angöring

Parkeringarna på gården nås via en infart från Östra Ågatan. Efter en avstyckning behöver möjligheten till infart till gården lösas genom servitut, alternativt att en gensamhetsanläggning inrättas.

Förslagen fastighetsbildning

Läget för den nya fastighetsgränsen inom planområdet är inte utrett och bestäms i och med en lantmäteriförrättning. Ett möjligt läge för ny fastighetsgräns illustreras i kartan nedan. Tanken är att den del av byggnaden som används som bostäder blir en egen fastighet för att möjliggöra bildandet av en bostadsrättsförening. I och med den nya gränsens närhet till huskropparna kan det bli aktuellt att bilda servitut för underhåll som möjliggör att förmånsfastigheten får beträda angränsande fastighet vid exempelvis underhåll av fasaden. Planändringen innebär ingen förändring av byggrätterna och kommer således inte att påverka byggnadernas utseende eller utbredning.



Figur 7 Den röda linjen indikerar var den nya fastighetsgränsen kan komma att ligga.

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Tidplan för antagande av planändringen uppskattas till första kvartalet 2023.

Genomförandetid

Den gällande detaljplanen har ingen genomförandetid kvar och denna planläggning får ingen ny genomförandetid kopplad till sig.

Planekonomi

Planändringen bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren där avstyckning krävs för att uppnå fastighetsägarens intention. Det kan även vara lämpligt att inrätta en gemensamhetsanläggning för gemensamma anläggningar som berör båda fastigheterna efter avstyckning.

Markägoförhållanden

Kungsängen 3:2 ägs av Hörnan Hotellfastigheter AB.

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 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 avstyckas och därmed möjliggöra bildandet av en bostadsrättsförening i den södra delen av planområdet. Detta bedöms inte ge någon direkt påverkan på miljön.

Den aktuella fastigheten ligger i ett område med låg känslighet för grundvattenpåverkan enligt riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas

tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt. 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 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i samrådsyttrande daterat 26 september 2022.

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar på initiativ av fastighetsägaren. Bygglövsavdelningen och den kommunala lantmäterimyndigheten har hörts i saken.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i augusti 2022

Johan Nilsson
Planchef

Sara Jergander
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

Planuppdrag: 2021-12-03

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2023-01-26

Laga kraft: 2023-02-24