

agStadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2025-11-19Diarienummer:
PBN 2025-002814Handläggare:
Valerija Bandic 018-727 45 47

Ändring av detaljplan för Boländernas industriområde, 0380-587, genom tillägg till planbeskrivningen

Förenklat planförfarande



Det här är ett förslag till ändring av detaljplan

SAMRÅDET pågår mellan 11 december och 2 januari 2026.

Innehåll

Inledning	3
Sammanfattning	3
Varför ändring av detaljplan valts	3
Planprocessen	3
Förenklat förfarande	4
Handlingar.....	4
Samrådshandlingar	4
Planhandling	4
Övriga handlingar	4
Planändringens innehåll.....	4
Syfte och huvuddrag.....	4
Förutsättningar och förändringar	5
Planområdet	5
Gällande detaljplan	6
Översiktsplan	7
Bebyggelse	7
Föreslagen fastighetsbildning.....	7
Genomförande.....	7
Fastighetsrättsliga frågor	7
Ekonomiska frågor.....	8
Planavtal.....	8
Organisatoriska frågor.....	8
Genomförandetid	8
Planändringens konsekvenser.....	8
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kapitel.....	8
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6 §.....	8
Medverkande	9

Inledning

Sammanfattning

Syftet med planändringen är att upphäva tomtindelningen för fastigheterna Boländerna 16:8 och Boländerna 16:10 för att möjliggöra genomförandet av detaljplanen för bro vid Vimpelgatan. Den för fastigheterna gällande detaljplanen påverkas inte av ett upphävande av tomtindelning.

Planändringen överensstämmer med översiktsplanen och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Varför ändring av detaljplan valts

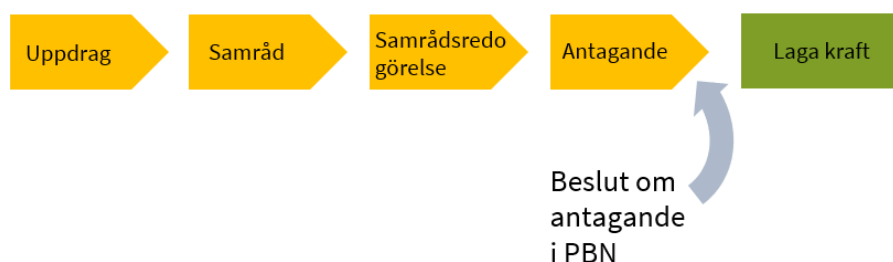
Fram till införandet av plan- och bygglagen år 1987, reglerades fastighetsindelningsbestämmelser inte i dåtidens stadsplaner, utan i ett separat planverktyg som kallades tomtindelning. Som namnet antyder reglerar tomtindelningar hur ett område ska delas in i ”tomter”, eller egentligen fastigheter. Sedan 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 2025-09-24 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 för Boländernas industriområde ska läsas tillsammans med detta tillägg.

Samrådshandlingar

Planhandling

- Tillägg till planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar

Till planen hör även följande handlingar:

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

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i kontaktcenter på Stadshuset 2.

Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats

www.uppsala.se/bolanderna-168-bolanderna-1610. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Planändringens innehåll

Syfte och huvuddrag

Uppsala kommun arbetar med att ta fram en ny detaljplan för bro över Vimpelgatan, som en del av utbyggnaden av fyrspåret till Uppsala. För att möjliggöra genomförandet av detaljplanen behöver den tomtindelning som gäller för Boländerna 16:8 och Boländerna 16:10 upphävas.

Förutsättningar och förändringar

Planområdet

Det aktuella planområdet omfattar fastigheterna Boländerna 16:8 och Boländerna 16:10 i sin helhet. Fastigheterna ligger cirka 1,5 kilometer sydöst om Uppsala centralstation och har en areal på 2 000 respektive 2 648 kvadratmeter.



Bild 1 Översiktsskarta med planområdets läge markerat med röd prick.



Bild 2 Områdeskarta med fastighetsgränser. Planområdet är markerat med röd linje.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan

Fastigheterna omfattas av *detaljplan för Boländernas industriområde*, 0380-587, som vann laga kraft 1986. Fastigheterna ska användas för industriändamål.

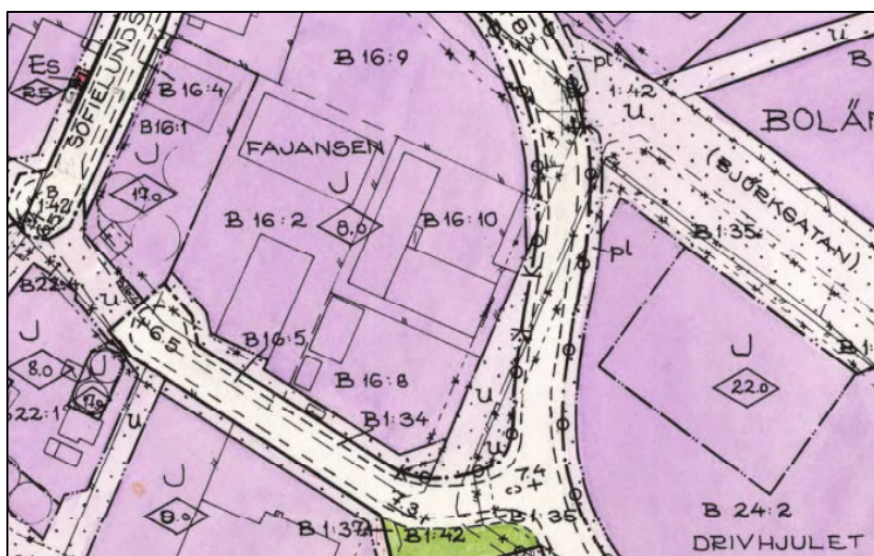


Bild 3 Urklipp från detaljplan för Boländernas industriområde

Tomtindelning

Fastigheterna omfattas av *förslag till ändrad tomtindelning för del av kvarteret Fajansen*, 0380-22/BO16, som vann laga kraft år 1977. Tomtindelningen gäller från och med införandet av plan- och bygglagen 2010:900 som detaljplanebestämmelse om fastighetsindelning.

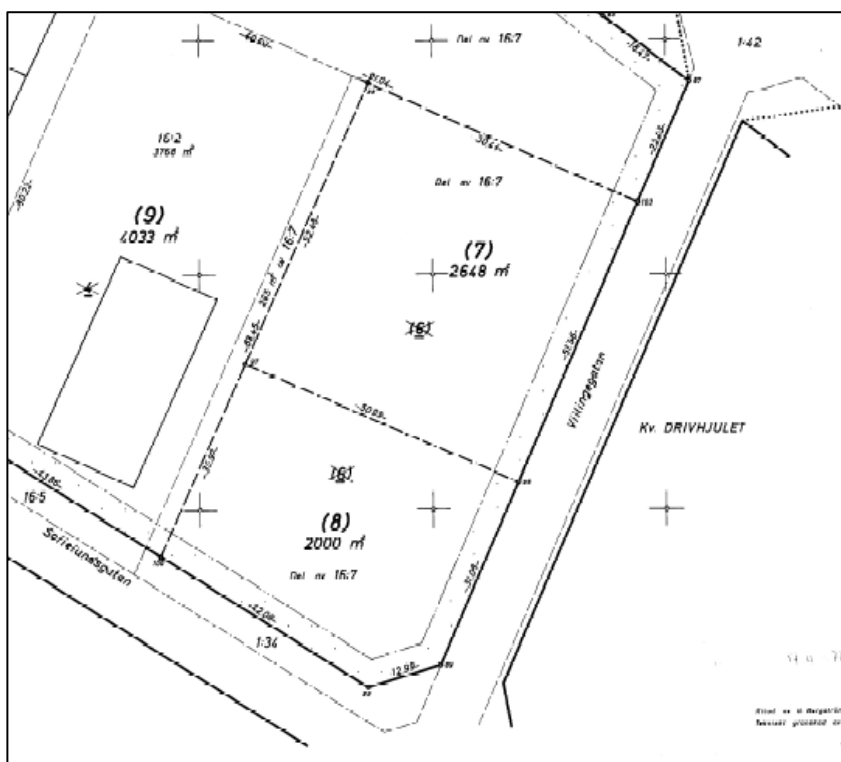


Bild 4 Urklipp från förslag till ändrad tomtindelning för del av kvarteret Fajansen

Översiktsplan

Enligt Uppsala kommuns översiktsplan fastigheterna inom järnvägsreservat. Reservatet ska möjliggöra en utbyggnad av Ostkustbanan söderut från Uppsala med fyra spår. Översiktsplanen anger också ett reservat för planskild korsning då fyra spår omöjliggör den plankorsning som finns idag vid Vimpelgatan.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består av industri- och verksamhetsbebyggelse.

Föreslagen fastighetsbildning

Eventuell fastighetsreglering hanteras i detaljplan för bro vid Vimpelgatan.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägaren ansvarar för kostnaden för eventuell 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.

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 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.

De aktuella fastigheterna ligger inom yttre vattenskyddsområde, och inom ett område med låg känslighet med avseende på risk för påverkan på grundvattnet. 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.

Undersökningssamråd med länsstyrelsen sker i samband med plansamrådet. Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med planändringens antagande.

Medverkande

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

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Valerija Bandic.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Planbesked och samråd

2025-09-24