

Handläggare
Anneli Sundin

Diarienummer
2015-3488

Planbeskrivning

Ändring genom tillägg till Stadsplan för Sofielund m.m. (PI 71), avseende Boländerna 23:11

Begränsat förfarande

LAGA KRAFT 2016-12-22



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar.....	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar.....	3
PLANENS SYFTE.....	4
BAKGRUND	4
Förutsättningar.....	4
PLANDATA.....	5
Geografiskt läge och areal	5
Markägoförhållanden	5
BEHOVSBEDÖMNING OCH PLANFÖRFARANDE	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Tomtindelning	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplaner	7
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	8
Ansvarsfördelning	8
Genomförandetid.....	8
Fastighetsrättsliga åtgärder	8
PLANENS KONSEKVENSER OCH ÖVERVÄGANDEN.....	8
Översiktsplan.....	8
Miljöbalken	8

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Utlåtande
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med fastighetsägaren.

Läshänvisningar

Planhandlingarna till gällande Stadsplan för Sofielund m.m. (Pl 71) som fastställdes 1948 ska läsas tillsammans med detta tillägg.

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Syftet med genomförandedelen av planbeskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för delning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

PLANENS SYFTE

Gällande stadsplan för Sofielund m.m., ändras genom detta tillägg. Ändringen innebär uteslutande att *Tomtindelning för del av kvarteret Sofielund* (fastställd 1971) upphävs inom planområdet, dvs. för fastigheten Boländerna 23:11. Inga andra planbestämmelser ändras, tillkommer eller tas bort.

Observera att detta tillägg ska läsas tillsammans med den gällande stadsplanen för Sofielund m.m.

BAKGRUND

Förutsättningar

Planområdet ligger i en verksamhetsintensiv del av Boländerna och består av två fastigheter som till stora delar är bebyggda med låga industri-/lagerbyggnader. Många byggnader har en placering som inte är förenlig med gällande planbestämmelser.

Fastighetsägaren Klövervallen AB önskar uppföra en ny byggnad inom ramen för verksamheten. Den projekterade byggnaden har arean 15,8 x 36 meter och byggnadshöjden 7,5 meter. Fastighetsägaren äger de till varandra gränsande fastigheterna Boländerna 23:6 och 23:11.



Bygglov kan inte medges inom ramen för de gällande detaljplanerna eftersom byggnadens placering skulle strida mot de gällande planbestämmelserna på så sätt att avståndet blir för kort till fastighetsgränsen mellan de två fastigheterna.

Ett upphävande av tomtindelningen för Boländerna 23:11 möjliggör en nybyggnad för verksamheten på fastigheterna Boländerna 23:6 och 23:11.

PLANDATA

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger mellan Björkgatan och Kungsängsvägen i Boländerna. Det är cirka 1,2 hektar stort och omfattar fastigheterna Boländerna 23:6 och Boländerna 23:11.



Markägförhållanden

Fastigheten ägs av Klövervallen AB.

BEHOVSBEDÖMNING OCH PLANFÖRFARANDE

Kommunen gör bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 bedöms därmed ej behöva genomföras.

Länsstyrelsen tar ställning till behovsbedömningen under samrådet.

Kriterierna för förenklat förfarande är uppfyllda; genomförandetiden har gått ut, planen är förenlig med översiktsplanen, är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen antas heller inte medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Tomtindelning

Enligt tidigare gällande *Tomtindelning för del av kvarteret Sofielund* som fastställdes 1971 ska tomterna indelas enligt tomtindelningsskizzen nedan. På grund av tomtindelningen kan inte Boländerna 23:11 regleras ihop med Boländerna 23:6. Motivet till tomtindelningen framgår inte av handlingen.



Tomtindelningen omfattar tre fastigheter och gäller för det grönmärkade området.



Tomtindelningen 1971. Färgerna har lagts till nu, för att tydliggöra indelningen.

Översiktsplan

Planområdet ligger inom stadsväven och ingår dessutom i ett större utvecklingsområde (område 7, Boländerna). Enligt översiktsplanen ska inriktningen för mellersta Boländerna vara att området ska "fortsätta domineras av stora och små industrianläggningar under planperioden".

Program för Boländerna (kommunfullmäktige 2014)

Enligt programmet får området användas till industri, kontor och handel (beige område på kartan nedan).

"Nuvarande verksamheter ska ges möjlighet att utvecklas vidare och några förändringar/förslag till ändrade detaljplaner i dessa kvarter föreslås inte. Handel i området bör endast vara av grossistkaraktär samt som mindre servicekomplement/bensinstation etc. Nya byggnader bör placeras utmed gata för att bidra till tydliga gaturum."

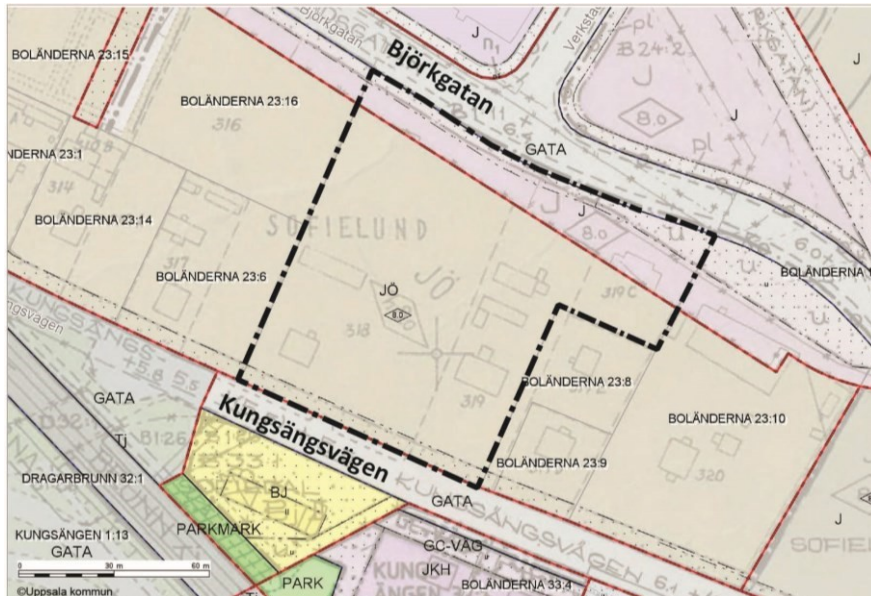


Ur Programmet. Planområdet ingår i det brunmarkerade området.

Detaljplaner

Stadsplan för Sofielund m.m.

Huvuddelen av Boländerna 23:11 och hela Boländerna 23:6 omfattas av *Stadsplan för Sofielund m.m.* (fastställd 1948). Enligt denna får marken bebyggas för industriellt ändamål (J). Den största tillåtna byggnadshöjden är 8,0 meter och byggnaderna måste uppföras i material som är lämpligt ur brandsäkerhetssynpunkt. Bestämmelsen "Ö" reglerar hur byggnader får placeras i förhållande till tomtgränsen och till övriga byggnader inom varje tomt.



Nedan citeras de delar av bestämmelserna i stadsplanen som medför att tomtindelningen måste upphävas om Boländerna 23:6 ska kunna bebyggas enligt fastighetsägarens önskemål. I korthet innebär bestämmelserna att den byggnad som fastighetsägaren önskar uppföra på Boländerna 23:6 inte är förenlig med gällande stadsplan eftersom byggnaden:

- Antingen måste ligga minst 6,0 meter från fastighetsgränsen eller minst 3,0 meter från fastighetsgränsen och minst 12,0 meter från byggnaden på den angränsande fastigheten.
- Måste placeras minst 6,0 meter från byggnader på samma fastighet

" § 3.
Byggnads läge å tomt
 Mom.1. Å med Ö betecknat område får byggnad ej läggas närmare tomtgräns än 6.0 meter. Oberoende av vad som ovan stadgats må, där så prövas lämpligt, byggnadsnämnden medgiva byggnads förläggande intill 3.0 meter från gräns mot grannfastighet under förutsättning att avståndet till byggnad å grannfastighet icke understiger 12.0 meter.
 Mom.2. Å med Ö betecknat område får avståndet mellan skilda byggnader å samma tomt icke vara mindre än 12.0 meter; byggnadsnämnden obetaget att, där så finnes kunna ske utan fara för sundhet och brandsäkerhet samt utan att ett lämpligt bebyggande av kvarteret i dess helhet försvåras, medgiva mindre avstånd, dock ej under 6.0 meter."

Stadsplan för del av Boländernas industriområde, PL 71 Å (fastställd 1986)

Planen gäller i den norra delen av planområdet. Marken är planlagd för industriändamål (J) och byggnaderna får vara högst 8,0 meter höga. I det nordöstra hörnet finns ett ledningsreservat för en allmän underjordisk ledning (u).

PLANENS GENOMFÖRANDE

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Genomförandetid

Den gällande planens genomförandetid har gått ut och påverkas inte av att tomtindelningen upphävs.

Fastighetsrättsliga åtgärder

En sammanslagning av Boländerna 23:11 och den intilliggande fastigheten Boländerna 23:6 kan ske när planändringen vunnit laga kraft. De fastighetsrättsliga åtgärderna hanteras av lantmäterimyndigheten.

PLANENS KONSEKVENSER OCH ÖVERVÄGANDEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör inte riksintressen enligt kapitel 3, Mälaren med öar och strandområden enligt kapitel 4, miljökvalitetsnormer enligt kapitel 5 och inte heller skydd av områden enligt kapitel 7. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3, 4, 5 och 7.

Uppsala i september 2016

Torsten Livion
detaljplanechef

Anneli Sundin
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2016-05-26

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2016-11-24

Laga kraft: 2016-12-22