

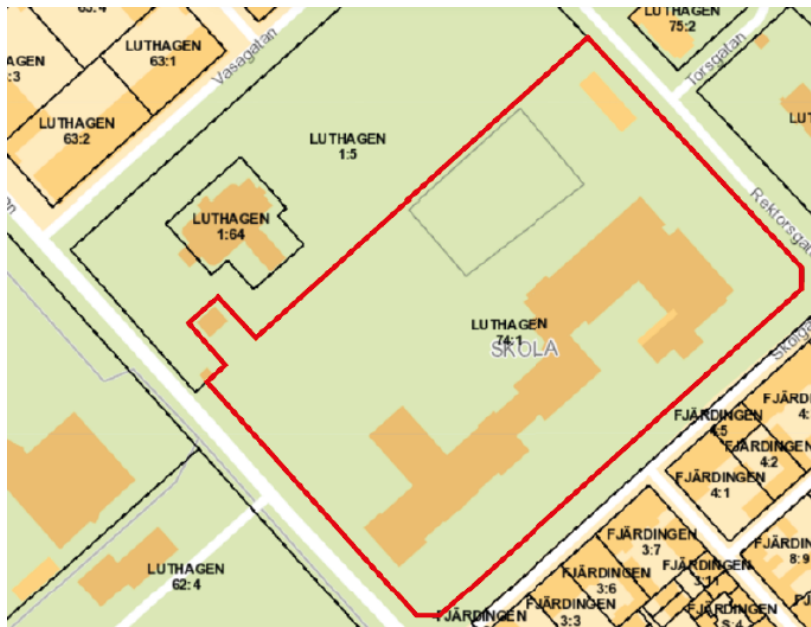
Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:  
2023-07-18Diarienummer:  
PBN 2023-001310Handläggare:  
Sara Jergander 018 - 727 45 76

# Upphävande av tomtindelning för kvarteret Skolan, Luthagen 74:1

Ändring av Stadsplan för Observatorieområdet i Uppsala, akt 0380-84, och Detaljplan för Biologiska museet och Skolparken, akt 380-P2006/38, genom tillägg till planbeskrivningen.

Förenklat planförfarande



LAGA KRAFT 2023-10-27

# 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

Planändringen syftar till att möjliggöra en fastighetsreglering för att klargöra ägandeförhållandena vad gäller Vaktmästarbostaden. Fastighetsägarna Uppsala kommun arenor och fastigheter AB, samt Uppsala kommun Skolfastigheter AB, önskar att området i vilken byggnaden är belägen regleras in i Luthagen 1:64 från Luthagen 74:1. En del av Luthagen 74:1 önskas även regleras in i Luthagen 1:5. För att detta ska göras möjligt behöver den gällande tomtindelningen upphävas för Luthagen 74:1. De gällande detaljplanerna påverkas inte av tomtindelningens upphävande.

Planändringen bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

## 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.

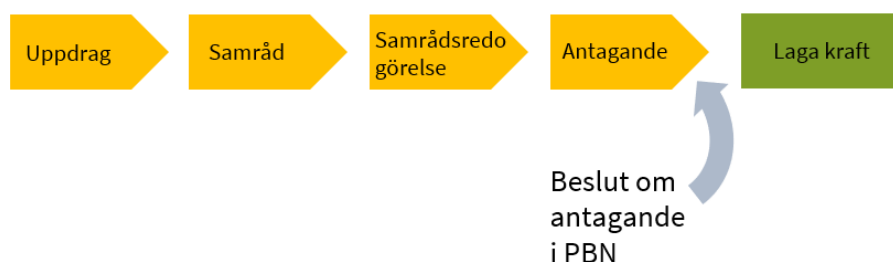
Tillägget till planbeskrivning gäller som ett komplement till den ursprungliga planens handlingar. Den ursprungliga detaljplanen/stadsplanen fortsätter att i övrigt reglera områdets markanvändning även efter ett upphävande av tomtindelningen.

## 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 2023-05-08 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



## Ändringar efter samråd

- Tillägget till planbeskrivningen har reviderats på så sätt att ordet "stycka" omformulerats till korrekt benämning, det vill säga "fastighetsreglering".
- Fastighetens storlek i tillägget till planbeskrivningen har korrigerats till exakta kvadratmeter istället för en avrundning.
- Tillägget till planbeskrivningen förtydligas gällande vaktmästarbostadens funktionella samband till fastigheten Luthagen 64:1.

## Handlingar

Planhandlingarna till gällande detaljplan, *Stadsplan för Observatrieområdet i Uppsala*, samt *Detaljplan för Biologiska museet och Skolparken*, ska läsas tillsammans med detta tillägg.

## Antagandehandlingar

### Planhandling

- Tillägg till planbeskrivning med illustrationer
- Samrådsredogörelse

### Övriga handlingar

Till planen hör även följande handlingar:

- Planhandling för *Stadsplan för Observatorieområdet i Uppsala*, fastställd 1944 (akt 0380-84) (underliggande plan)
- Planhandling för *Detaljplan för Biologiska museet och Skolparken*, fastställd 2006 (akt 380-P2006/38) (underliggande plan)
- Plankarta för *Stadsplan för Observatorieområdet i Uppsala*, fastställd 1944 (akt 0380-84) (underliggande plan)
- Plankarta för *Detaljplan för Biologiska museet och Skolparken*, fastställd 2006 (akt 380-P2006/38) (underliggande plan)
- Fastighetsförteckning\*

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

# Planändringens innehåll

## Syfte

Planändringens syfte är att upphäva den tomtindelning som gäller för fastigheten Luthagen 74:1.

## Huvuddrag

Fastighetsägarna Uppsala kommun arenor och fastigheter AB, och Uppsala kommun Skolfastigheter AB, önskar att genom en fastighetsreglering klargöra ägandeförhållandena för byggnaden Vaktmästarbostaden. Detta genom fastighetsreglering, där området i vilken byggnaden är belägen regleras in i Luthagen 1:64. En del av Luthagen 74:1 önskas även regleras in i Luthagen 1:5.

## Förutsättningar och förändringar

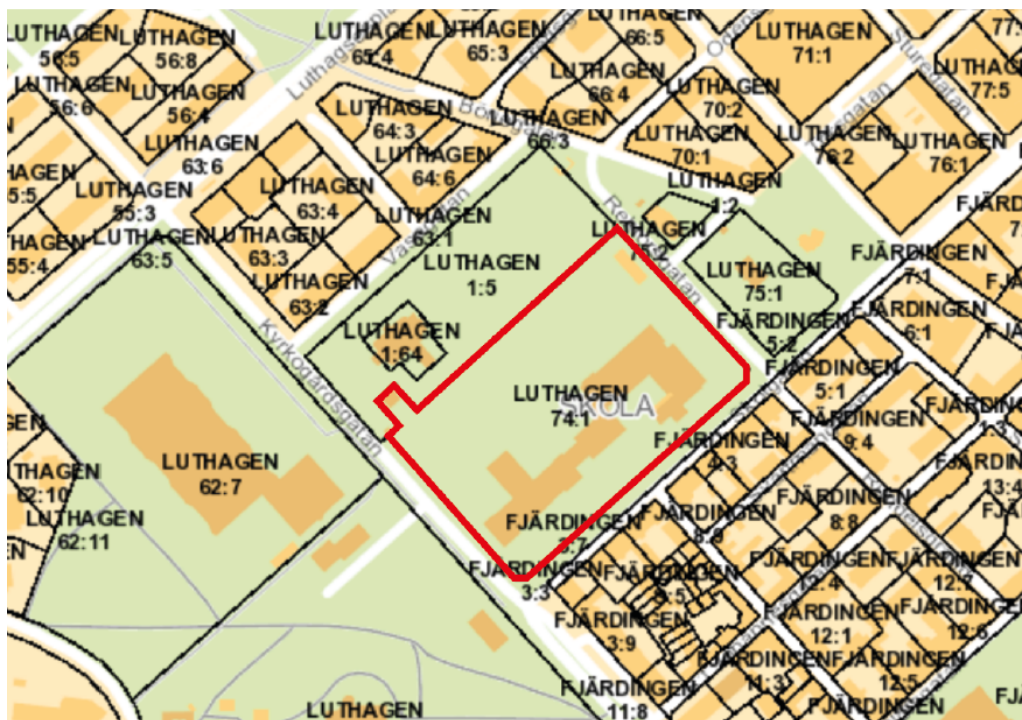
### Planområdet

Planområdet består av fastigheten Luthagen 74:1 som ägs av Uppsala Kommun Skolfastigheter AB. Fastigheten är drygt 28 859 kvadratmeter stor och ligger inom Uppsalas innerstad i stadsdelen Luthagen, knappt två kilometer nordväst om Uppsala Resecentrum (se figur 1). Fastigheten gränsar till Kyrkogårdsgatan i sydväst, Rektorsgatan i nordöst, Skolgatan i sydöst, och Luthagen 1:5 i nordöst, i vilken Luthagen 1:64 finns belägen (se figur 2). Vaktmästarbostaden ligger i den sydöstra utkanten av planområdet, strax söder om Biotopia som är belägen inom Luthagen 1:64 (se figur 3).



Figur 1. Orienteringskarta som visar fastighetens läge i relation till Uppsala Resecentrum. Fastigheten Luthagen 74:1 är markerad med en röd prick, medan Uppsala Resecentrums ungefärliga placering är markerad med en röd streckad cirkel.





Figur 2. Karta som visar fastighetens gränser markerade med en röd linje.



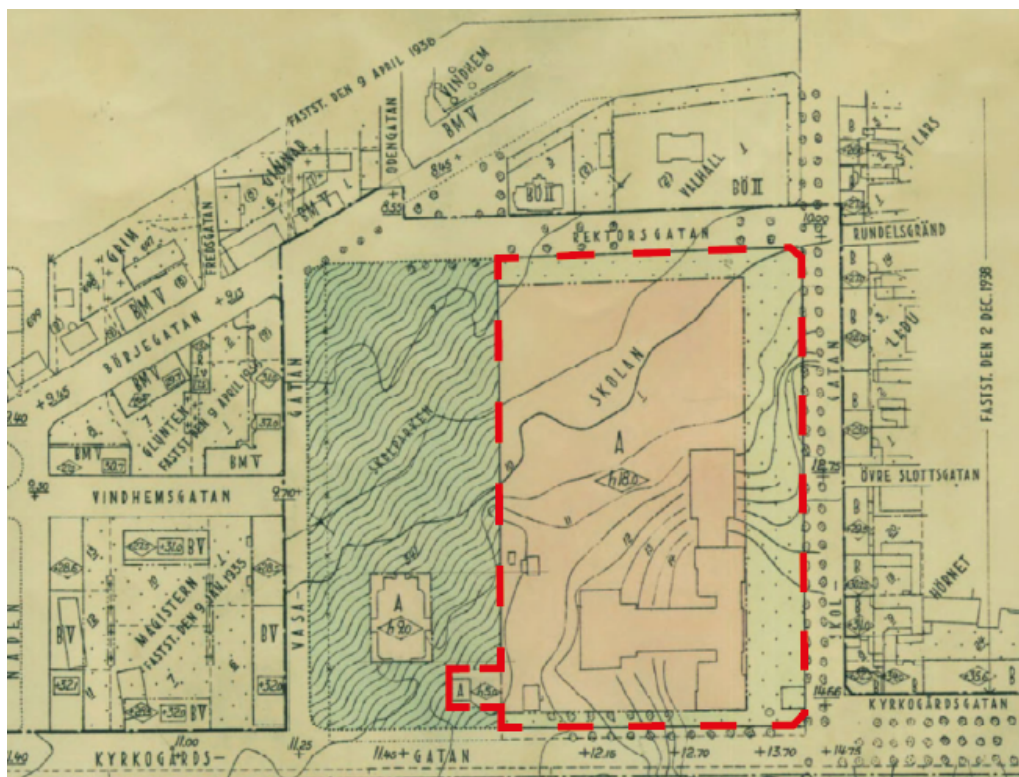
Figur 3. Ortofoto som visar Vaktmästarbostadens placering inom fastigheten Luthagen 74:1, samt dess läge i relation till Luthagen 1:64 och därmed även Biotopia. Vaktmästarbostaden är markerad med en röd streckad cirkel. Fastighetsgränserna för Luthagen 74:1 och Luthagen 1:64 är markerade med vita linjer.

## Gällande detaljplan

### Gällande detaljplan

Fastigheten Luthagen 74:1 regleras av två detaljplaner; *Stadsplan för Observatorieområdet i Uppsala*, fastställd 1944 (akt 0380-84) (se figur 4) och *Detaljplan för Biologiska museet och Skolparken*, fastställd 2006 (akt 380-P2006/38) (se figur 5).

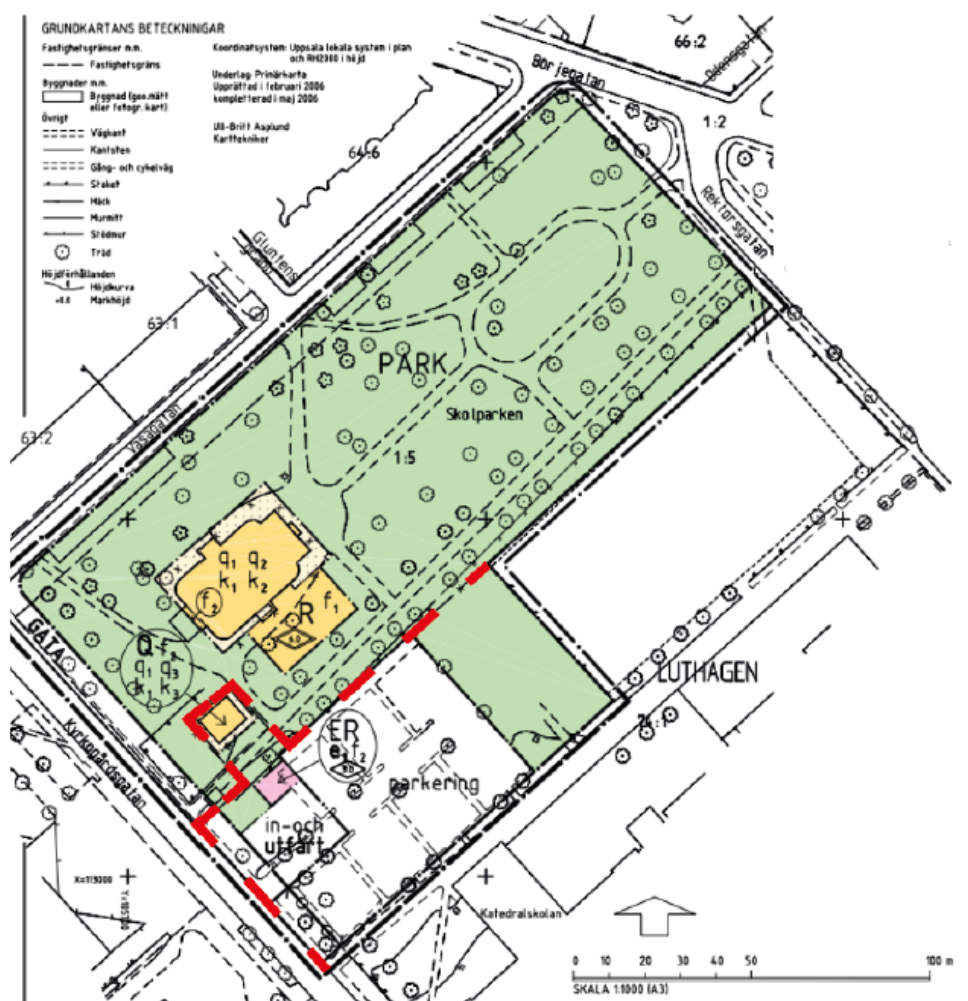
Enligt *Stadsplan för Observatorieområdet i Uppsala* är fastigheten utpekad som ett område som endast får bebyggas för allmän ändamål (A). Fastighetens ytterkanter är begränsade av prickmark där området inte får bebyggas. Detaljplanen innehåller även höjdbegränsningar på 18, respektive 5, meter.



Figur 4. Utklipp från plankartan tillhörande *Stadsplan för Observatorieområdet i Uppsala* från 1944. Fastighetens ungefärliga gränser är markerade med en röd streckad linje.

*Detaljplan för Biologiska museet och Skolparken* inkluderar endast en del av fastighet Luthagen 74:1, däribland Vaktmästarbostaden. Vaktmästarbostadens användning ska enligt detaljplanen vara anpassad till bebyggelsens kulturvärde (Q). Byggnaden omfattas även av en utseendebestämmelse ( $f_2$ ) som reglerar materialval och utformning, två varsamhetsbestämmelser ( $k_1$  och  $k_3$ ), samt två skyddsbestämmelser ( $q_1$  och  $q_3$ ).





Figur 5. Utlipp från plankartan tillhörande Detaljplan för Biologiska museet och Skolparken från 2006. Fastighetens ungefärliga gränser inom detaljplanen är markerade med en röd streckad linje. Hela fastigheten är inte inkluderad i detaljplanen.

### Tomtindelning

Fastighetsindelningen regleras av *Tomtindelning för kvarteret SKOLAN i Uppsala* (akt 0380-5/LU74), fastställd 1963 (se figur 6). Tomtindelningen gäller från och med införandet av Plan- och bygglagen 2010:900 som detaljplanebestämmelse om fastighetsindelning.



Figur 6. Utklipp från "Tomtindelning för kvarteret SKOLAN i Uppsala" som reglerar den tomtindelning som i dagsläget gäller på fastighet Luthagen 74:1. Fastigheten är markerad med en röd streckad linje.

## Översiktsplan

Enligt Uppsala kommuns översiktsplan (2016) ligger fastigheten inom vad som kallas "befintlig innerstadsbebyggelse". "Befintlig innerstadsbebyggelse" utgör områden inom innerstaden som till största delen har befintlig bebyggelse i en tydlig kvartersstruktur. Översiktsplanen anger även att förändringar och tillägg ska ge kompletterande värden och bidra till en blandad stadsmiljö. I dagsläget finns dock inga planer på fysiska förändringar inom området efter tomtindelningens upphävande.

Ett upphävande av tomtindelning bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

## Bebyggelse

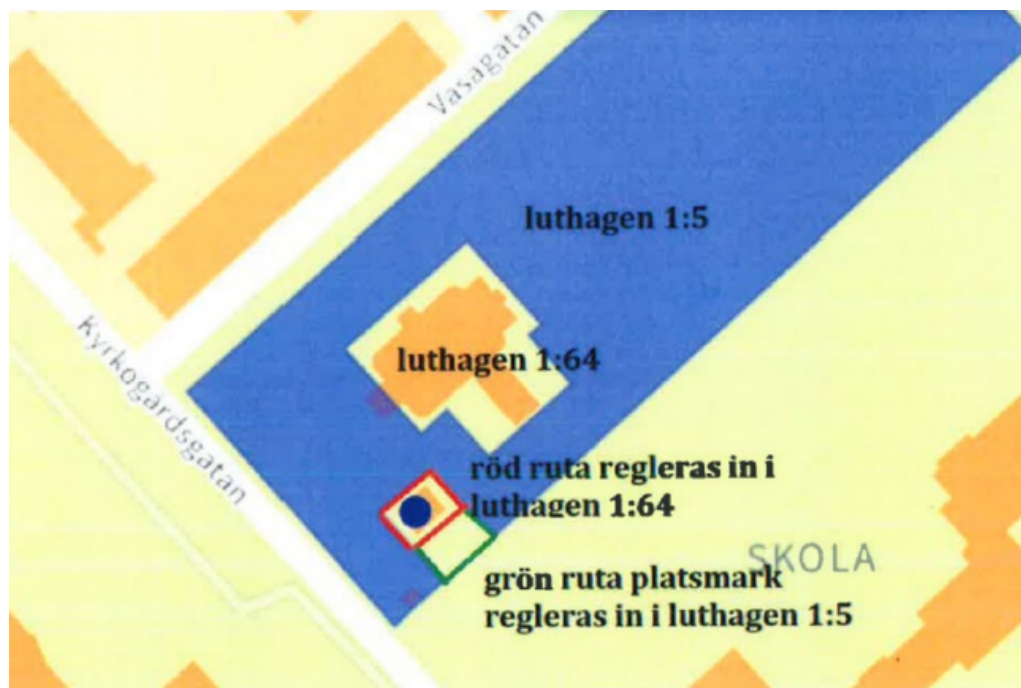
Inom Luthagen 74:1 ligger Katedralskolan med tillhörande parkeringsplats och fotbollsplan, samt byggnaden kallad Vaktmästarbostaden. Strax norr om Vaktmästarbostaden ligger Biologiska museet Biotopia som är belägen inom fastighet Luthagen 1:64 (se figur 7).



Figur 7. Utklipp från Google Earth över området och dess bebyggelse (Google Earth, u.å.).

### Föreslagen fastighetsbildning

Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB drifvar och underhåller i dagsläget Vaktmästarbostaden, där även undercentralen som försörjer Luthagen 1:64 är belägen. Därför önskas att genom en fastighetsreglering reglera in den del av Luthagen 74:1 i vilken byggnaden är belägen, i Luthagen 1:64. En del av Luthagen 74:1 önskas även regleras in i Luthagen 1:5. Läget för en ny fastighetsgräns och de önskade ägandeförhållandena illustreras nedan i figur 8. Ingen förändring av byggnader eller dylikt är planerat. En fastighetsreglering ska dock inte genomföras i planändringen, utan prövas och bestäms i och med en lantmäteriförrättning.



Figur 8. Kartutklipp som visar föreslagen fastighetsbildning efter planändringens antagande.



## Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

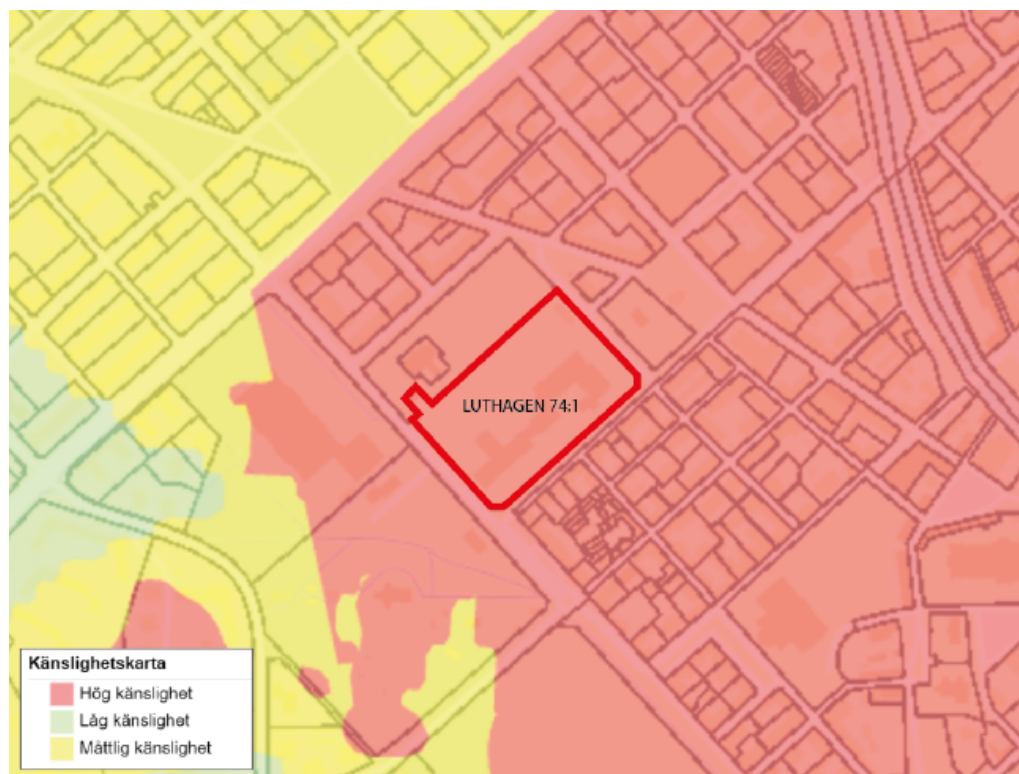
### Vattenskyddsområde

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.

### Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma AB, 2018). Planområdet ligger inom det åsavsnitt som kallas för Uppsalaåsen-Uppsala.

Riskbedömningen har resulterat i Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt, som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2018. Enligt underlagen till riskbedömningen ligger planområdet inom ett område med hög känslighet, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet (se figur 9). Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen.



Figur 9. Kartutklipp över riskbedömningen för grundvattnets känslighet. Grön färg visar låg känslighet, gul visar måttlig känslighet, och röd visar hög känslighet. Planområdet, som är markerat med en röd linje, ligger inom hög känslighet.

Eftersom ett genomförande av tillägget till detaljplanen inte innebär några fysiska förändringar bedöms planen inte innebära någon påverkan på grundvattnet.

## **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**

Fastighetsägarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

## **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 en fastighetsreglering genomföras. Detta bedöms inte ge någon direkt påverkan på miljön.

Den aktuella fastigheten ligger inom yttre vattenskyddsområde, och inom ett område med hög känslighet med avseende på risk för påverkan på grundvattnet. Eftersom ett genomförande av tillägget till detaljplanen inte innebär några fysiska förändringar bedöms planen inte innebära någon 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.

Länsstyrelsens delar kommunens bedömning i samrådsyttrande daterat 2023-07-12.

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 och Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Sara Jergander

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson  
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Planuppdrag 2023-05-08
- Samråd 2023-05-08

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2023-09-28

Laga Kraft: 2023-10-27