

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Utlåtande

Datum:  
2024-01-29

Diarienummer:  
PBN 2017-003224

Handläggare:  
Carlos Ruiz-Alejos, Annika Holma

# Utlåtande

## Detaljplan för del av kvarteret Fröj

Standardförfarande



Orienteringskarta med planområdets läge markerat med en röd linje.

## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ytterligare ytor för kontor och handel genom en

tillbyggnad till pantbankshuset. Detaljplanens syfte är även att skydda pantbankshuset och se till att tillbyggnaden anpassas till husets kulturmiljövärde samtidigt som den berikar stadslivet på Salagatan. Syftet är även att se till att dagvattnet inte samlas inom fastigheten vid kraftigt regn.

## Sammanställning

### Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna 13

### Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag

22 mars 2018

Beslut samråd

17 februari 2022

Samråd

18 mars 2022 - 29 april 2022

Beslut om granskning

27 april 2023

Granskning

12 maj 2023 - 2 juni 2023

## Innehåll

Detaljplan för del av kvarteret Fröj .....	1
Detaljplanens syfte .....	2
Sammanställning .....	2
Sammanfattning av granskningen .....	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget från granskningen .....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från Välj planskede och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning .....	5
Översikt över inkomna samråds- och granskningsyttranden .....	11

## Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på granskning mellan den 12 maj och 2 juni 2023. Under granskningstiden har 13 antal skriftliga synpunkter inkommit, varav fem utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak kulturmiljö och stadsbild, lönnen inom fastigheten samt miljökvalitetsnormer för grundvatten. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen kulturmiljö och stadsbild, samt miljökvalitetsnormer för grundvatten.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

## Sammanfattning av ändringar i förslaget från granskningen

- Utredningen *Projekterings-PM Miljö- och geoteknik* har kompletterats med mer information om grundvatten, planerad grundläggningsmetod och grundläggningsdjup, samt en bedömning av riskerna med den planerade källarkonstruktionen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om grundvattenförutsättningarna på platsen, utredningens slutsatser, samt en bedömning av riskerna för grundvattnet med den planerade källarkonstruktionen och grundläggningen.
- En felaktig illustrationslinje har tagits bort från plankartans teckenförklaring.

## Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
<b>Myndighet</b>		
Länsstyrelsen	290422	310523
<b>Kommunala nämnder, förvaltningar med flera</b>		
Kulturnämnden	290422	150623
<b>Intresseföreningar och sammanslutningar</b>		
Föreningen Vårda Uppsala	280422	020623
Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd	290422	020623
<b>Ledningsägare</b>		
Uppsala Vatten	280422	220523
Vattenfall AB Heat Sweden	010422	020623
<b>Övriga</b>		
Privatperson 1	200322	-
Privatperson 2	290422	020623

## Sammanfattning av inkomna synpunkter från **Välj planskede** och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning. För att ge en god överblick av granskningsyttrandena och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

Vattenfall Eldistribution AB, Kommunala lantmäterimyndigheten, PostNord, Svenska kraftnät och Kollektivtrafikförvaltningen Region Uppsala har inga synpunkter på detaljplanen.

### Kulturmiljö och stadsbild

#### *Yttranden från remissinstanser och medborgare*

Länsstyrelsen bedömer fortsatt att planen riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresset Uppsala stad C40A. De skriver att det gamla pantbankshuset, och i än högre grad tingsrättsbyggnaden i grannfastigheten från 1878, är två av få kvarstående uttryck för riksintresset i Uppsala öster om järnvägen. Vid återkommande tillfällen har de meddelat att riksintresset är känsligt för kumulativa effekter där kärnvärdena bit för bit riskerar att urholkas. Den nu gällande detaljplanen från 1978 anger att hela fastigheten utgör reservat för kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Då det finns få bevarade gårdsmiljöer kvar i Uppsala, är länsstyrelsens bedömning att den befintliga bakgården har lika högt kulturhistoriskt värde som den pampiga gatufasaden. Om det kulturhistoriskt värdefulla gårdshuset, tomtens plank mot gatan och den äldre lönnen tas bort försvinner den tidstypiska kontrasten mellan en rik gatufasad och en enkel bakgård.

För att minska den negativa påverkan på riksintresset anser länsstyrelsen den nya byggnaden bör skjutas tillbaka från Salagatan så att den äldre gårdsmiljön fortfarande går att utläsa, samtidigt som Tingshuset från 1868 fortsätter vara synligt från Vaksalagatan. Tingshuset är i sig ett uttryck för riksintresset och länsstyrelsen menar att det även i fortsättningen bör få ta plats i gatubilden.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till överprövningsgrunderna och nu kända förhållanden att frågor som rör riksintresse för kulturmiljövård ska lösas på ett tillfredställande sätt i enlighet med vad de anger i sitt yttrande. De framför att de i annat fall kan komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Kulturnämnden anser att stadsbyggnadsförvaltningen inte tagit hänsyn till de synpunkter de lämnade i sitt samrådsyttrande. Synpunkterna gällde rivningen av gårdshuset, att den stora lönnen tas ner och att fasadfärgsättningen borde regleras med planbestämmelser. De instämmer i länsstyrelsens bedömning att tillbyggnaden bör skjutas tillbaka från gatan så att Tingshuset förblir synligt från Vaksalagatan. Kulturnämnden är däremot positiva till att skyddet av Pantbankshusets interiör har skärpts efter samrådet.

Föreningen *Vårda Uppsala* anser att förslaget har flera förtjänster. Det fyller igen hålet mellan Pantbanken och Tingshuset, och det tillför handel i bottenvåningen, vilket är till fördel för det offentliga gaturummet. Trafikmiljön på Salagatan kan dessutom förbättras genom att ett antal parkeringsplatser försvinner från den befintliga tomten. Föreningen anser att tillbyggnadens skala är bra och att sammanfogningen mellan den

och Pantbankshuset är förhållandevis diskret. De ser även positivt på att hela fastigheten görs tillgänglig med hiss.

Däremot anser föreningen att exploateringen är väldigt hög. De menar också att takvåningen ger ett onödigt massivt intryck och hänvisar till förslaget om att valma takvåningen åt söder, som de framförde under samrådet. Även de ställer sig bakom länsstyrelsens samrådsyttrande om att byggnaden borde skjutas tillbaka så fasaden hamnar i linje med Tingshuset. De lyfter fram att det skulle kunna dra ner den höga exploateringen, samt göra att den lilla ”grindstugan” kan bevaras.

*Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd* anser att de kommentarerna som de framförde i sitt samrådsyttrande inte på något vis har beaktats. De anser att tillbyggnaden inte alls behövs då den förstör betydligt mer än vad den tillför staden.

De motsätter sig att gården byggs igen, att gårdshuset rivs, att lönnen tas ner, samt att sikten mot Tingshuset minskar. Vidare anser de att det inte är motiverat att låta en kulturhistorisk miljö försvinna för att bygga ett kontors- och affärshus, då det kommer att finnas ett helt kvarter för det alldeles i närheten. Istället föreslår de att gården borde bli en mötesplats där det går att sitta och vila.

*En privatperson* ifrågasätter att det i planbeskrivningen görs bedömningen att detaljplanen inte kommer att innebära någon negativ påverkan på kulturmiljön. Hen menar att både kulturmiljöutredningen och yttrande från bland annat länsstyrelsen lyfter fram att det blir en negativ påverkan. Istället anser hen att det i planbeskrivningen borde stå att det blir en negativ påverkan på kulturmiljön, men med motiveringen att andra värden bedöms väga tyngre. Hen ser dock positivt på att det funnits en grundinställning om att anpassa bebyggelsen till platsen genom några planbestämmelser, liksom att detaljplanen har kompletterats med fler bevarandebestämmelser för Pantbankens interiör.

Vidare skriver hen att det på grund av det känsliga läget, är mycket viktigt med god gestaltning i praktiken och undrar hur det säkerhetsställs i bygglovet, då det är väldigt få gestaltungsbestämmelser. I relation till det frågar hen varför det känsliga läget inte motiverar att använda en planbestämmelse om hög arkitektonisk kvalitet. Hen anser också att det borde finnas fler planbestämmelser för att säkerhetsställa god gestaltning, bland annat gällande färgsättning. Enligt hen bör det åtminstone förtydligas i planbeskrivningen gällande god färg-, form- och materialverkan för området.

Hen ifrågasätter också att påverkan på de kulturmiljövärden som finns idag motiveras med att det en gång funnits en tanke att bygga på gården. Att gårdshuset behöver rivas skulle enligt hen kunna undvikas genom att endast komplettera med mindre bebyggelse mot Salagatan.

Avslutningsvis anser hen att förslaget går emot kulturmiljöutredningen som säger att nockhöjden på tillbyggnaden inte bör överskrida Pantbankshuset. Hen tycker även att avståndet mellan tillbyggnaden skulle kunna göras 0,5–1 meter större, om det nu inte är möjligt att skjuta in tillbyggnaden, för att synliggöra Tingshuset från Vaksalagatan.

#### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Stadsbyggnadsförvaltningen delar inte bedömningen att detaljplanen, och det den ger möjlighet till, skulle riskera att påtagligt skada riksintresset för Uppsala stad.

Det detaljplanen möjliggör är ett infill-projekt vid en av sidogatorna till Vaksalagatans paradgata. Förslaget består av en relativt småskalig byggnad på en plats som ursprungligen var tänkt för en byggnad.

Det stämmer att om detaljplanen genomförs kommer nuvarande situation med bakgård och plank att förändras, vilket stadsbyggnadsförvaltningen ser som en positiv utveckling och innebär en standardhöjning av gaturummet. Detta kan i sin tur medföra ett mer levande och tryggare stadsliv.

Att hävda att planket och bakgården, som idag är parkering, skulle vara en bärande del av kärnvärdena för riksintresset Uppsala stad, anser stadsbyggnadsförvaltningen är att dra tolkningen väl långt.

Tingshuset som idag är förvanskat, vars synlighet lyfts fram, kommer fortsatt att vara synligt från Vaksalagatan med detaljplanens utformning. Detta framgår av de illustrationer som finns med i planbeskrivningen.

Angående kumulativa effekter så ser stadsbyggnadsförvaltningen absolut vikten av att balansera befintliga kulturvärden mot önskad utveckling, men ser också att Uppsala som stad är, och kommer att förbli, i kontinuerlig utveckling över tid. Ett växande Uppsala måste kunna utvecklas och få tillägg, givetvis med stor respekt för riksintresset och det rika kulturarvet. Det är därför viktigt att kunna väga vad som verkligen har inverkan på den befintliga kulturmiljön, vad som inte har det, och vad som kan vara blivande delar av helheten Uppsala stad.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråds och privatpersonens synpunkter. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att det är motiverat att exploatera fastigheten utifrån vad detaljplanen tillåter. En byggnad som ligger mot gatan kan bidra till att levandegöra detta avsnitt av Salagatan genom att tillföra stadsliv och på så vis öka tryggheten. Detaljplanen bidrar också genom att tillföra tillräckligt stora och attraktiva verksamhetslokaler i ett centralt läge. Stadsbyggnadsförvaltningen håller inte med om att kulturmiljön försvinner. Däremot anser förvaltningen att planens genomförande innebär att miljöns historiska läsbarhet kommer att påverkas, eftersom gårdshuset rivs och tomten bebyggs. Både kulturmiljöutredningen och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna nybyggnaden inte negativt påverka de delar som ligger till grund för utpekandet av området som en särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Nybyggnaden bedöms inte heller påverka riksintressets egenskaper negativt.

Detaljplanen reglerar bland annat fasadmaterial, takmaterial samt att den nya byggnadens takfotshöjd ska vara i nivå med takfoten på Pantbankshuset. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att planbestämmelserna är tillräckliga och att en detaljerad gestaltning kan hanteras i det efterkommande bygglovet.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att en fasadsfront som bidrar till att aktivera Salagatan är viktigare än bevarande av trädet. Stadsbyggnadsförvaltningen har tidigare studerat möjligheten att flytta trädet. Förvaltningens trädexpert bedömer dock att trädet inte är i tillräckligt bra skick för att tro att det skulle överleva en flytt. Trädet skyddas inte heller i planen eftersom det inte omfattas av biotopskydd eller är en rödlistad art. Fastighetsutvecklarens avsikt är att söka ett samråd med länsstyrelsen enligt miljöbalken 12 kap 6 § för att studera trädets avverkning och vilka kompensationsåtgärder som kan vara relevanta att genomföra.

## Miljökvalitetsnormer grundvatten och markföroreningar

### *Yttranden från remissinstanser och medborgare*

Länsstyrelsen ifrågasätter att detaljplanen inte reglerar hur djupt garaget får vara, vilket de anser kan ha en avgörande betydelse på hur konstruktionen påverkar grundvattnet. De anser att de lösa lerlager som finns på platsen kan innebära att den spontning som behövs för att bygga källare/garage, måste slås till ett betydande djup. Enligt dem innebär det även en risk att sponten kommer behöva slås genom lerlagret och ner till grundvattenförande jordlager. Med tanke på närhet till byggnader och infrastruktur ser de även en risk att sponten behöver lämnas kvar i marken, vilket skulle kunna ge en långsiktig påverkan på grundvattnet. De anser att detaljplanen inte utreder den här frågan på ett tillfredställande sätt. Av den anledningen anser de att kommunen inte redovisat tillräckligt underlag för att bedöma om det är lämpligt att anlägga ett garage under marken inom planområdet, med avseende på miljökvalitetsnormer för grundvatten.

Planområdet ligger i en område med låg känslighet för påverkan på grundvattnet, men relativt nära en zon med hög känslighet. I och med det menar länsstyrelsen att det är viktigt att schakt och omläggning sker på ett sätt som inte medger att föroreningar sprids till känsligare områden där det kan infiltreras till grundvattnet. De lyfter även att olyckshändelser som brand i byggnad eller garage ska tas med som en risk att förorena vattentäkten. Ovanstående risker anser de behöver framgå av planbeskrivningen.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till överprövningsgrunderna och nu kända förhållanden att frågor som rör riksintresse för miljökvalitetsnormer för grundvatten ska lösas på ett tillfredställande sätt i enlighet med vad de anger i sitt yttrande. De framför att de i annat fall kan komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Utredningen *Projekterings-PM Miljö- och geoteknik* har kompletterats med mer information om grundvatten, planerad grundläggning och planerade djup, samt bedömning av risker med den planerade källarkonstruktionen. Planbeskrivningen har också kompletterats med mer information och utredningens slutsatser.

Enligt *Risikanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*, ligger planområdet inom ett område med låg känslighet för grundvattnet, cirka 160 meter sydväst om ett område med hög känslighet. Lerlagret under planområdet är cirka 12-14 meter och ligger cirka 0,5-2 meter under markytan. Schaktning och anläggning av en våning källare under tillbyggnaden innebär att lerlagret minskar något. Planerad spont ska enligt utredningen slås till cirka sex meter under markytan. Spontväggen mot den befintliga "Pantbanken" kommer att lämnas kvar. Djupet för schakt och spont innebär att det kvarvarande lerlagret efter utbyggnaden av en våning källare, fortsatt kommer att vara relativt mäktigt. Det kvarvarande lerlagret innebär att möjligheten till infiltration till det undre grundvattenmagasinet är mycket begränsad, även efter byggnation. Detta stöds av utredningen *Projekterings-PM Miljö- och geoteknik*, som har kompletterats efter granskningen. Utifrån att det inte påträffats föroreningshalter i marken som överskrider riktvärden för mindre känslig markanvändning, bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att risken för att markföroreningar infiltreras till grundvattnet är låg.



Stadsbyggnadsförvaltningen anser inte att det är motiverat att reglera djupet på källargaraget inom ett område med låg känslighet för grundvattnet, och där lerlager kommer att kvarstå efter byggnation och därmed fortsatt kommer att skydda grundvattentäkten.

I och med att planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för Uppsala kommuns vattentäkt, kommer dispens från vattenföreskrifterna att behöva sökas hos länsstyrelsen. Dispens behövs för planerad spontning och pålning, samt eventuellt djupare schakter.

Då detaljplaneområdet är beläget inom låg känslighet för grundvattnet kommer exploateringen utföras med normala försiktighetsmått som standardmässigt tillämpas vid planering och markarbeten. Därför ställs inga särskilda krav på täta ledningar. Då platsen ligger inom vattenskyddsområdet ska eventuella släckningsarbeten i första hand utföras med vatten. Vid behov ska släckvatten samlas upp.

I dagvattenutredningen finns en kartbild som visar planområdets läge i förhållande till markens känslighet med avseende på grundvattnet. Kartan visar situationen innan den uppdatering som gjort av känslighetsklassning av marken under 2022/2023. Planområdet ligger inom låg känslighet, och planbeskrivningen har uppdaterats med den senaste kartbilden.

## **Teknisk försörjning**

### *Yttranden från remissinstanser och medborgare*

*Uppsala Vatten och Avfall* skriver att lastfickan som skapas längs med Salagatan behöver vara tillräckligt stor för att klara ett avfallsfordon. I illustrationen som finns i planhandlingen är den tio meter lång, vilket de inte anser är tillräckligt.

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* lämnar en upplysning om att det är av stor vikt att befintlig energianläggning (energibrunnarna), med tillhörande ledningar, inte skadas vid markarbeten och av framtida byggnad.

*Vattenfall AB Heat Sweden* skriver att planens genomförande skulle medföra ledningsflyttar och att det är en förutsättning för Vattenfall att de erhåller nya lägen med bibehållen funktion för ledningarna. De skriver att flytt/ombyggnad/rivning/deponering eller andra ändringar av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av den som initierar ändringen. Vidare anser de att ett skriftligt avtal om detta ska finnas på plats innan detaljplanen vinner laga kraft. De framför också att Vattenfall AB Heat Sweden kommer att söka servitut för befintliga ledningar, samt ledningar som flyttas i och med planens genomförande, och att ingen intrångsersättning ska utgå för det.

### *Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

I efterkommande projektering i samband med detaljplanens genomförande, säkerställer stadsbyggnadsförvaltningen, tillsammans med byggaktören och i samarbete med Uppsala Vatten och Avfall, att avfallshanteringen kan ske utifrån gällande riktlinjer.

Frågan om befintliga ledningar hanteras också i ett senare skede. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av ett separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare, och är inte en förutsättning för att detaljplanen ska vinna laga kraft.

## **Plankarta/formalia**

*Yttranden från remissinstanser och medborgare*

*En privatperson påpekar att den röda illustrationslinjen bara finns med i teckenförklaringen, men inte på plankartan.*

*Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning*

Den röda illustrationslinjen har tagits bort från teckenförklaringen.

## **Bilaga**

Länstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson  
planchef

Carlos Ruiz-Alejos  
planarkitekt

Annika Holma  
planarkitekt

## Översikt över inkomna samråds- och granskningsyttranden

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
<b>Myndighet</b>		
Länsstyrelsen	290422	310523
Kommunala lantmäterimyndigheten	120422	290523
<b>Kommunala nämnder, förvaltningar med flera</b>		
Kulturnämnden	290422	150623
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	290422	230523
Räddningsnämnden	300322	-
<b>Intresseföreningar och sammanslutningar</b>		
Föreningen Vårda Uppsala	280422	020623
Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd	290422	020623
<b>Ledningsägare</b>		
Svenska kraftnät	-	290523
Telia Sonera Skanova Access	050422	-
Uppsala Vatten	280422	220523
Vattenfall AB Heat Sweden	010422	020623
Vattenfall Eldistribution AB	200422	190523
<b>Trafik</b>		
Kollektivtrafikförvaltningen Region Uppsala	070422	170523
LFV (före detta Luftfartsverket)	240322	-
Swedavia	240322	-
<b>Övriga</b>		
Postnord	140422	120523
Privatperson 1	300422	-
Privatperson 2	290422	020623