



LÄNSSTYRELSEN  
UPPSALA LÄN

Yttrande

1 (3)

Datum  
2023-05-31

Ärendebeteckning  
402-3687-2023

Uppsala kommun  
SBF.planadministrator@uppsala.se

## Granskning av förslag till detaljplan för kvarteret Fröj, Uppsala kommun

Kommunens ärendenummer: PBN 2017–003224

### Beskrivning av ärendet

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för granskning enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen utförs med standardförfarande.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 402-2187-2022, daterat den 29 april 2022.

### Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i granskningskedet återstående synpunkter av betydelse för länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Dessa frågor rör riksintresse för kulturmiljövård samt miljö kvalitetsnormer för grundvatten.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till överprövningsgrunderna och nu kända förhållanden att frågor som rör riksintresse för kulturmiljövården och miljö kvalitetsnormer för grundvatten ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

### Riksintresse för kulturmiljövård

Länsstyrelsen bedömer fortsatt att planen riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad C40A. 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. Länsstyrelsen har vid återkommande tillfällen meddelat att riksintresset är känsligt för kumulativa effekter där kärnvärdena bit för bit riskerar urholkas. Detaljplanen anger idag att hela fastigheten utgör reservat för kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Det finns få bevarade gårdsmiljöer kvar i Uppsala och länsstyrelsen bedömer att den befintliga bakgården har lika högt kulturhistoriskt värde som den pampiga gatufasaden. Om planen genomförs kommer det kulturhistoriskt värdefulla gårdshuset, tomtens plank mot gatan och den äldre lönnen att tas bort och därmed försvinner den en äldre gårdsmiljö som visar den tidstypiska kontrasten mellan en rik gatufasad och en enkel bakgård. För att minska den negativa påverkan på riksintresset bör den nya byggnaden skjutas tillbaka från Salagatan så att den äldre gårdsmiljön fortfarande går att utläsa, samtidigt som det gamla tingshuset från 1868 fortsätter vara synligt från Vaksalagatan. Det gamla tingshuset är i sig ett uttryck för riksintresset och ska få ta plats i gatubilden även i fortsättningen.

### Miljö kvalitetsnormer (MKN)

#### Grundvatten

Planen medger att parkeringsgarage får anläggas under mark. Planen reglerar dock inte hur djupt garaget får vara vilket kan ha en avgörande påverkan på konstruktionens påverkan på grundvattnet. Av planbeskrivningen framgår att både pålning och spont är nödvändigt för att bygga byggnaden med källare/garage.

På platsen är det under fyllningen kohesionsjord som utgörs av lera, som ner till ca 2,0 m djup är av torrskorpekaraktär som övergår till mäktigt och löst lerlager av sulfidhaltig gyttjig siltig lera. Lösa lerlager kan betyda att den spontning som behövs för att bygga källare/garage, dessutom med tanke på närhet till omgivande byggnader m.m., måste slås till betydande djup. Möjligen även genom lerlagret ner till grundvattenförande jordlager. Sponten kan även behöva lämnas kvar i mark med tanke på närhet till byggnader och infrastruktur vilket skulle kunna ge en långsiktig påverkan på grundvattnet.

I planen och dess underlag är denna fråga inte utredd på ett tillfredsställande sätt och länsstyrelsen anser därför att kommunen inte redovisat tillräckligt underlag för att bedöma om det är lämpligt att anlägga garage under marken inom planområdet, med avseende på MKN grundvatten.

Det står i planbeskrivningen att: *Enligt Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt ligger planområdet inom ett område med låg känslighet för grundvattnet, men relativt nära ett område med hög känslighetszon.*

Detta betyder att schakt och omläggning av bl.a. fjärrvärme behöver utföras på ett sätt som inte medger att föroreningar sprids till områden som är känsligare och där föroreningar kan infiltreras till grundvatten.

Här ska även olyckshändelser som brand i byggnad eller garage tas med som en risk att förorena vattentäkten om schakt leder föroreningar till plats där infiltration kan ske. Detta behöver framgå av planbeskrivningen.

### **De som medverkat i beslutet**

Beslutet har fattats av enhetschef, plan- och bostadsenheten Asmah Ismaal med planhandläggare Olle Norqvist som föredragande. I den slutliga handläggningen har också vattenskyddshandläggare Jan Eckhäll och kulturmiljöhandläggare Henrik Gartz medverkat.