

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2023-04-27Diarienummer:
PBN 2017-003224Handläggare:
Carlos Ruiz-Alejos

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av kvarteret Fröj

Standardförfarande



Karta som visar planområdet markerad med 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.

Samrådsyttrande

Totalt antal inkomna 18

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 22 mars 2018

Beslut samråd 17 februari 2022

Samråd 18 mars 2022 - 29 april 2022

Innehåll

Detaljplanens syfte	1
Sammanfattning av samrådet	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	6
Översikt över inkomna samrådsyttrande	17

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 18 mars och 29 april 2022. Ett digitalt samrådsmöte hölls den 4 april 2022.

Under samrådstiden har 18 antal skriftliga synpunkter inkommit, varav 5 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak kulturmiljö och stadsbilden, lönnen inom fastigheten, ljus och insyn, miljö kvalitetsnormer för grundvatten, samt dagvatten. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen kulturmiljö och stadsbilden, lönnen inom fastigheten, miljö kvalitetsnormer för grundvatten och dagvattenhanteringen.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 29 april 2022.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

- Planens syfte har kompletteras och inkluderar nu bevarande av pantbankshuset samt omhändertagande av dagvatten vid kraftigt regn.
- Skydd om fönster och dörrar har skärpts. En ny bestämmelse, q_2 , har lagts till, vilket innebär att ”ursprungliga fönster och dörrar ska bevaras”. Formulering av varsamhetsbestämmelse k_3 har ändrats från ”fönster och dörrar ska till form, material och proportioner vara lika ursprungliga” till ”icke ursprungliga fönster och dörrar ska till form, material, och proportioner behålla sin utformning”.
- Skydd av vissa interiöra kulturmiljövärden läggs till. Det görs genom en ny bestämmelse, k_4 , som innebär att ”byggnadens bevarandevärde fasta inredning vad gäller gjutjärnskolonner, kalkstensgolv, kakelugnar, bröstpaneler på bottenvåning, och taklister, samt trappans räcke och gjutjärnsteg ska i huvudsak bibehållas”. Planbeskrivningens avsnitt *Kulturmiljö* kompletteras med en beskrivning av kulturmiljövärden.
- På plankartan införs bestämmelser om markens höjd, samt utförandebestämmelse med beteckning b_1 , vilket innebär att elanläggningar ska placeras minst +8,45 över nollplan eller i vattensäkert rum. Syftet är att skydda fastigheten mot översvämning vid kraftigt regn. Bestämmelser om markens höjd innebär att regnet avvattas mot Salagatan och Vaksalagatan.
- Plankartans bestämmelse med beteckning f_3 förtydligas. I samrådsförslaget syftade bestämmelsen till att takfot för tillbyggnaden ”skulle ligga i nivå med takfot på pantbankshuset”. Formulering har ändrats till att ”högsta tillåten takfotshöjd är i nivå med takfoten på pantbankshuset”.
- Plankartans bestämmelse om högsta nockhöjd tas bort från pantbankshuset. Syftet är att förenkla plankartan. Huset skyddas med rivningsförbud och flera varsamhets- och kulturvärdesbestämmelser. De bestämmelserna säkerställer att nockhöjden inte ändras.
- Plankartans mindre egenskapsområde mot Salagatan tas bort. Syftet är att förenkla plankartan. Egenskapsområdet ingår nu i ett större egenskapsområde som omfattar största delen av tillbyggnaden. Flera av de planbestämmelserna som gällde i det mindre egenskapsområde gäller nu i det stora. Den maximala tillåtna volymen är densamma som i samrådsförslaget.

- Plankartans bestämmelse med beteckning p_2 tas bort och ersätts av prickad mark för att förenkla plankartan. Syftet med bestämmelsen var att skapa ett glapp mellan pantbankshuset och tillbyggnaden, vilket även uppnås med prickad mark samtidigt som plankartan blir lättare att läsa.
- Plankartans bestämmelse med beteckningen f_3 tas bort från det mindre egenskapsområdet mellan pantbankshuset och tillbyggnaden. Bestämmelsen innebär att ”minst en entré ska vända sig mot allmän plats”. Det behövs inte en entré i den delen av tillbyggnaden för att uppnå syftet med att aktivera Salagatan.
- Illustrationerna har gjorts om och nu redovisas tydligare vad som får byggas inom planens ramar. Bland annat har fasaden mot Salagatan justerats så att den överensstämmer med bestämmelse f_3 , vilken innebär att högsta tillåten takfotshöjd är i nivå med takfoten på pantbankshuset.
- Planbeskrivningen förtydligar rivningsförbudet. Det tillåts mindre intrång för att genomföra en passage mellan pantbankshuset och tillbyggnaden, i linje med illustrationerna.
- Planbeskrivningens avsnitt *Park och natur* kompletteras med en beskrivning av trädets betydelse för den biologiska mångfalden och hur skadan kan minimeras eftersom trädet inte kan bevaras.
- Planbeskrivningens avsnitt *Mark och geoteknik, Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*, samt *Markföreningar* kompletteras med mer information efter att fördjupade utredningar har utförts.
- Planbeskrivningens avsnitt *Stadsbild, bebyggelse och gestaltning* utvecklas i syfte att tydligare förklara planens förutsättningar och konsekvenser.
- Planbeskrivningens avsnitt *Grundvatten* kompletteras med mer information gällande hur energibrunnarna inom fastigheten är planerade att behandlas när tillbyggnaden genomförs.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Inom samrådkretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd
Brf Fröjgärdet	X

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd
Länsstyrelsen	29 april 2022
Kommunala lantmäterimyndigheten	12 april 2022
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	29 april 2022
Kulturnämnden	29 april 2022
Föreningen Vårda Uppsala	28 april 2022

Övriga för kännedom	Samråd
Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd	29 april 2022
Uppsala Vatten	28 april 2022
Vattenfall Eldistribution	20 april 2022
Vattenfall Värme	1 april 2022
Telia Sonera Skanova Access	5 april 2022
Postnord	14 april 2022
Privatperson 1	30 mars 2022
Privatperson 2	29 april 2022

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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

Kulturmiljö och stadsbild

Länsstyrelsen bedömer att planen riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresset Uppsala stad C40A. De skriver att såväl 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. Riksintresset är känsligt för kumulativa effekter där kärnvärden bit för bit riskerar urholkas. Nu gällande detaljplan anger idag att hela fastigheten utgör reservat för kulturhistoriskt värdefull byggnad, bokstaven Q.

Länsstyrelsen anser att det är olyckligt att lyfta fastighetens skydd för en exploatering, i synnerhet eftersom kvarteret runt omkring genomgått en genomgripande omvandling de senaste 20 åren. De anser att istället för att ytterligare exploatera den historiska miljön utmed Vaksalagatan och kvarteren norr om denna behöver de få spåren av äldre bebyggelse tvärtom stärkas ytterligare. Vidare skriver dem att den befintliga bakgården har lika högt kulturhistoriskt värde som pantbankens pampiga fasad. 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. De menar att stadsmiljön då riskerar att förvanskas.

Vidare skriver dem att om kommunen går vidare med planerna bör den nya tillbyggnaden skjutas tillbaka så att tingshuset från 1868 fortfarande är synligt från Vaksalagatan. Tingshuset är i sig ett uttryck för riksintresset och ska få ta plats i gatubilden även i fortsättningen. De anser att släppet mot tingshuset inte är tillräckligt för att byggnadens roll inte ska förminsкас ytterligare.

De anser att bestämmelsen k₃ ska skärpas ytterligare så att byte av eventuellt kvarvarande ursprungliga dörrar och fönster inte tillåts.

Kulturnämnden framför att pantbankshuset har stort kulturhistoriskt värde, och anser att det är negativt att gårdshuset från 1800-talet rivs, men anser att det är positivt att pantbankshuset skyddas genom planen. Nämnden anser att fasadutformningen i

tillkommande bebyggelse borde ta hänsyn till områdets befintliga arkitektoniska formspråk och föreslår att färgsättningen på fasaden regleras till skalan varmvitt-beige-gult. Detta i syfte att upprätthålla en enhetlighet i kvarteret, i kontrast med de närliggande offentliga byggnaderna UKK och Vaksalaskolan. De anser att en alltför avvikande färgsättning skulle kunna riskera den nya byggnadens anpassning till kulturmiljön.

Föreningen Vårda Uppsala ställer sig positiva till planförslaget. De framför att det är bra att hålet mellan Pantbanken och Grekiska föreningens hus fylls ut och att det tillkommer handel i bottenvåningen på det nya huset. De anser att tillbyggnaden passar bra in i förhållande till skala, omgivningen och nockhöjd.

Föreningen framför att exploateringen upplevs som mindre än vad den faktiskt är, men anser att det brutna taket gör att tillbyggnaden ser större ut än pantbankshuset och föreslår att taket ändras till ett valmat tak, åtminstone mot pantbankshuset.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd pekar på att tillbyggnaden kommer att bygga för en av pantbankshusets fasader och undrar om det strider mot planens intentioner att skydda kulturmiljön. De anser att tillbyggnadens anpassning till kulturmiljön inte är tillräcklig, bland annat eftersom tillbyggnaden är högre och eftersom den har stora skyltfönster.

De anser att gårdshuset har inte beskrivits tillräckligt och anser att det vore positivt om det fanns kvar och byggdes till. De håller med kulturmiljöutredningens förslag om att det nya huset kan placeras indraget från gatan, om man överhuvudtaget ska bygga ett hus där.

En privatperson anser att det är positivt att området utvecklas med mer verksamhetslokaler men anser att utvecklingen har inte hanteras på rätt sätt i planen. Personen anser att gårdshuset inte borde rivas och anser att rivningen borde motiveras tydligare.

Personen pekar på att flera riktlinjer i kulturmiljöutredningen inte följs. Bland annat att planket och lönnen bevaras, att byggnaden dras in från gatan, att siktlinjen från Vaksalagatan studeras och att tillbyggnaden inte får vara högre än pantbankshuset. Hen menar att förslaget skulle gynnas av att följa riktlinjerna, givet att platsen har höga kulturhistoriska värde. Hen anser att om riktlinjerna inte följs så borde kommunen motivera det på ett tydligare sätt. Personen ställer sig frågande till att kulturmiljöutredningen drar slutsatsen att förslaget inte negativt påverkar kulturmiljövärdena, eftersom riktlinjerna inte följs, och anser det problematiskt att det är exploatören som varit uppdragsgivare för kulturmiljöutredningen eftersom det innebär risker gällande avvägningarna i den.

Personen anser att tillbyggnadens gestaltning borde regleras på ett annat sätt för att säkerställa att den underordnar sig de befintliga husen. Bland annat att nockhöjden sänks till samma som pantbankshuset, att taket blir sadeltak för att göra att byggnaden upplevs mindre, att tak- och fasadskulör regleras, att takkupor begränsas i antal eller bredd, och att det säkerställs att de tekniska installationer integreras i takutformningen. Personen pekar på att de ovanstående förslagen har stöd i kulturmiljöutredningen.

Vidare föreslår hen att glappet mellan pantbankshuset och tillbyggnaden regleras på ett mer detaljerat sätt: genom att bevara en bit av planken på fastighetsgränsen och genom att ha en genomsynlig fasad; att fönstren borde vara mindre, symmetrisk placerade och med spröjs; att det borde säkerställas att huset inte blir tre våningar; och

att utrymningstrappan inte får anläggas mot gata. Personen undrar även om utformningsbestämmelsen f_4 borde omformuleras för att ange en specifik höjd.

Personen undrar hur fastigheten skulle ha byggts enligt de ursprungliga planerna från när pantbankshuset byggdes. Hen lyfter även fram att det finns en trevlig betongplatta med en kärlekshälsning med två initialer på Salagatan intill fastigheten och anser att det vore trevligt om den skulle kunna få finnas kvar.

En annan privatperson ställer sig mot planen och anser att Uppsala har utvecklats på fel sätt under de senaste åren. Personen anser att nytillkomna byggnader borde vara mer symmetriska, ha behagliga färger och detaljer, samt använda naturmaterial och ha en viss variation.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar länsstyrelsens bedömning om att planen riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresset Uppsala stad C40A. Det noteras även att länsstyrelsen anser att fastigheten inte borde exploateras och att länsstyrelsen pekar på bakgårdens kulturhistoriska värde. Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer att planens genomförande innebär att miljöns historiska läsbarhet kommer att påverkas, eftersom gårdshuset rivs och tomten bebyggs.

Förvaltningen anser dock, mot länsstyrelsens bedömning, att planen inte medför påtagligt skada av riksintresset och att det är befogat att exploatera fastigheten enligt de ramar som tillåts i planen. Det finns äldre ritningar av pantbankshusets arkitekt, Carl Axel Ekholm, som visar att fastigheten i framtiden var planerad att bebyggas mot Salagatan. Samtidigt innebär planen ett tillskott av ytor för centrumändamål i ett strategiskt läge. Salagatan i sträckan precis framför planområdet har tidigare ansetts som problematiskt. Enligt planen ska tillbyggnadens bottenvåning användas för centrumverksamhet av publik karaktär och minst en entré ska vända sig mot gatan. Det kan hjälpa att aktivera Salagatan och göra den tryggare. Kulturmiljöutredningen bedömer att den föreslagna nybyggnaden inte negativt påverkar de delar som ligger till grund för utpekandet av området som särskilt värdefull bebyggelsemiljö, och tillbyggnaden bedöms inte heller påverka riksintressets egenskaper negativt.

Vidare innebär förslaget att pantbankshuset lättare kan göras tillgängligt genom att en hiss installeras i tillbyggnaden. Pantbankshuset kommer fortsatt att skyddas i planen, och sedan samråd har skyddet av huset ökat: de ursprungliga fönstren ska bevaras med en q-bestämmelse i enlighet med länsstyrelsens kommentar, och den bevarandevärda fasta inredning ska bibehållas. Pantbankshuset har bevarats väl och det finns en mängd inredningsdetaljer som nu skyddas i planen. Gjutjärnskolonner, kalkstensgolv, kakelugnar, bröstpaneler på bottenvåning, och taklister, samt trappans räcke och gjutjärnsteg skyddas med planbestämmelse k_4 .

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar länsstyrelsens kommentarer om att, om kommunen går vidare med planerna, tillbyggnaden borde placeras i liv med tingshuset så att det blir synligt från Vaksalagatan. Trots länsstyrelsens kommentarer har förvaltningen inte väsentligt ändrat den nya bebyggelsen. Tillbyggnaden är tänkt att hjälpa att aktivera Salagatan, vilket görs mest effektivt om tillbyggnaden är i liv med fastighetsgräns. Samtidigt vill förvaltningen peka på att tingshuset fortsatt kommer att vara synlig från Vaksalagatan även efter planens genomförande, vilket visas i bilderna under avsnitt *Stadsbild, bebyggelse och gestaltning* (se planbeskrivningens bild 12). Mellan samråd och granskning har ett möte hållits mellan länsstyrelsen och stadsbyggnadsförvaltningen för att diskutera kulturmiljöfrågor. På det mötet uttryckte

länsstyrelsen oro över avståndet mellan tillbyggnaden och det gamla tingshuset. Planhandlingarna har kompletteras med en illustration som tydligare visar det tilltagna avståndet mellan tillbyggnaden och tingshuset (se planbeskrivningens bild 15).

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråds och privatpersonens kommentarer. De anser att tillbyggnadens anpassning till kulturmiljön inte är tillräcklig och att förslaget borde vara indraget från gatan, om man överhuvudtaget ska bygga där. Kommentarererna besvaras i svaret till länsstyrelsen. Vidare pekar de på att tillbyggnadens nockhöjd är högre än pantbankshuset och att flera andra riktlinjer i kulturmiljöutredningen inte följs. Det går emot kulturmiljöutredningens rekommendationer och innebär, enligt deras kommentar, att tillbyggnaden är dåligt anpassad till kulturmiljön. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att tillbyggnaden är tillräckligt anpassad till kulturmiljön. Även om den tillåtna nockhöjden är 1,1 meter högre än pantbankshusets, gör regleringen av takfot och takvinkel att tillbyggnaden inte upplevs högre än pantbankshuset.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar kulturnämndens och privatpersonens kommentarer. Förvaltningen anser inte att anpassning till kulturmiljön kräver att fasadfärgsättning regleras i planen. Tillbyggnaden anpassas till kulturmiljön genom reglering av takfot och nockhöjd, samt genom att lämna ett respektavstånd mot gamla tingshuset och skapa ett glapp mot pantbankshuset.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Föreningen Vårda Uppsalas kommentarer. Förvaltningen anser att det brutna taket gör att tillbyggnaden har sitt eget formspråk. Det är ett formspråk som anpassar sig till den befintliga miljön samtidigt som den särskiljer sig från pantbankshuset.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar privatpersonens kommentarer. Det är vanlig praxis att fastighetsutvecklaren som vill gå vidare med planen tar fram utredningarna. Utredningarna granskas av tjänstepersoner med relevant expertis hos förvaltningen eller kommunen som ser till att utredningarna har tillräcklig kvalitet. Förvaltningen bedömer att planket inte behöver bevaras, inte ens i glappet mellan tillbyggnaden och pantbankshuset, eftersom planket som finns idag är ett senare uppfört plank. Bedömningen är också att fasadsmaterialet i glappet inte nödvändigtvis behöver vara genomsynlig på grund av anpassningen till kulturmiljön. Det är dock möjligt med planens reglering att ha ett glasparti i glappet. Förvaltningen anser inte heller att fönsters placering och utförande behöver regleras i planen. Enligt planens reglering får utrymningstrappan inte anläggas mot gatan, utan endast över prickmarkerad mark.

Vidare anser förvaltningen att planbestämmelsen f_4 är tillräckligt detaljerad för den kommande bygglovsprövningen och att det inte behövs en specifik höjd. Angående frågan om hur fastigheten skulle ha byggts enligt de ursprungliga planerna från när pantbankshuset byggdes: Enligt äldre ritningsmaterial var det tänkt att det även skulle uppföras en byggnad längs med Vaksalagatan, i liv med fastighetsgränsen. Angående frågan om bevarandet av en betongplatta med en kärlekshälsning på Salagatan: Önskemål om att bevara den skickas vidare till förvaltningens projektledare för anläggning som kommer att vara involverad när Salagatan byggs om. Det är dock inte säkert att betongplattan kommer att bevaras.

Lönnen

Länsstyrelsen påpekar att finns en stor lönn på gården. Lönnen har, baserat på stamomkretsen, en diameter på cirka 75 centimeter. Av uppgifterna i trädportalen framgår att det finns håligheter i huvudstammen. Länsstyrelsen bedömer utifrån

befintliga uppgifter att den aktuella lönnen kan omfattas av definitionen särskilt skyddsvärda träd, grova hålträd, där dessa i möjligaste mån ska bevaras. Enligt åtgärdsprogrammet för särskilt skyddsvärda träd bör dessa träd betraktas som oersättliga. Grova, gamla eller ihåliga träd har en mycket stor betydelse för olika djur- och växtarter. Förekomsten av sådana träd är i många fall avgörande för många hotade arters överlevnad. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redovisa trädets betydelse för den biologiska mångfalden på ett tydligare sätt och hur skadan kan minimeras om trädet inte kan bevaras.

Kulturnämnden framför att det är negativt att en stor lönn på gården försvinner.

Uppsala pensionärsförenings samarbetsråd ifrågasätter om en ”tydlig fasadfront mot Salagatan med butiks- och kontorsentréer” är viktigare än ett vackert stadsträd. De anser att trädet borde bevaras och att det redan finns för mycket utrymme för butiker och kontor i området, framför allt eftersom kvarteret Siv i närheten planeras innehålla stora ytor för centrumverksamhet. De anser att det inte finns tillräckligt med bänkar och platser för vila längs Vaksalagatan, och att lönnen ger skugga till Salagatan, vilket är positivt. De anser att utvecklingen istället borde ske på parkeringsplatsen på andra sidan Salagatan.

En privatperson anser att det byggs för mycket på de gröna områden som finns i Uppsalas innerstad, vilket är en negativ trend.

Brf Fröjgärdet lyfter att lönnen som föreslås tas bort är mycket uppskattad av boende.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar länsstyrelsens kommentarer. Sedan samråd har en trädbedömning tagits fram. Utredningen rekommenderar att, i första hand, bevara trädet, eftersom det är ett hålträd. Om det inte är möjligt att bevara trädet föreslår utredningen att kompensationsåtgärder genomförs i samband med trädets avverkning.

Stadsbyggnadsförvaltningen har studerat möjligheten att flytta trädet. Förvaltningens trädexpert bedömer att trädet inte är i tillräckligt bra skick för att tro att det skulle överleva att bli flyttat. Trädet skyddas inte 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. Den processen pågår parallellt med planprocessen.

I planbeskrivningen kompletteras avsnittet *Park och natur* med en beskrivning av trädets betydelse för den biologiska mångfalden och hur skadan kan minimeras om trädet inte kan bevaras.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Uppsala pensionärsförenings samarbetsråds kommentarer. Förvaltningen anser att en fasadfront som bidrar till att aktivera Salagatan är viktigare än bevarande av trädet. Angående möjlig utveckling på andra sidan Salagatan, så finns det ett pågående detaljplaneuppdrag för området, *Detaljplan för del av kvarteret Njord*, (diarienummer 2019-1190).

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar kulturnämndens, Brf Fröjgärdet och privatpersonens kommentarer.

Ljus och insyn

Brf Fröjgärdet framför att deras boendekvalitet påverkas negativt då utsikt från bostadshusen försämras, ljusinsläpp minskar och insyn i lägenheter ökar. Synligheten och dagsljusförhållande för gamla tingshuset försämras också.

Föreningen Vårda Uppsala framför att tillbyggnaden är till nackdel för solljusinsläppet eftersom den ansluter till befintlig byggnads hela längd, något som bygglovsprövningen beaktar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar kommentarerna. Detaljplanen får inte medföra betydande olägenheter för omgivningen. Tillbyggnaden innebär att omgivningen kommer att skuggas något mer än idag. Den kommer främst att skugga det gamla tingshuset. Insynförhållandena anses vara acceptabla i en tät miljö som innerstaden.

I bygglovskedet kontrolleras att tillbyggnaden och pantbankshuset uppfyller Boverkets byggreglers krav på dagsljus. Huruvida tillbyggnadens påverkan på omkringliggande fastigheter är rimlig prövas i detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer grundvatten och markföroreningar

Länsstyrelsen undrar om garage under tillbyggnaden tillåts. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen borde kompletteras med lerlagrets mäktighet och tydligare beskriva planens konsekvenser för miljö kvalitetsnormer för grundvattnet. Länsstyrelsen anser att detta är särskilt relevant eftersom planområdet är inom en zon med hög känslighet för grundvattnet enligt SGU:s sårbarhetskarta. Länsstyrelsen bedömer att miljö kvalitetsnormer för grundvattnet inte kommer att påverkas av planen om lerlaget är tillräckligt tjockt, förutsatt att marken är ren. Enlig länsstyrelsen är marken ren om den inte överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden om känslig markanvändning.

Vidare anser länsstyrelsen att det kan vara olämplig att tillåta en tillbyggnad över energibrunnar. Det finns fem energibrunnar inom fastigheten, där tillbyggnaden är planerad att stå. Länsstyrelsen varnar att skarvning av kollektorslang kan vara olämpligt då läckage kan uppstå. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna borde kompletteras med en beskrivning över hur tillbyggnaden kan påverka miljö kvalitetsnormer för grundvattnet med brunn.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden pekar på att det finns flera objekt i länsstyrelsens databas för potentiellt förorenade områden i närheten. De anser att en miljö teknisk markundersökningen borde göras för att veta om marken är förorenad. Nämnden påminner om att förnyelsebara och giftfria resurser ska användas i så stor utsträckning som möjligt för att underlätta att Uppsalas och Sveriges hållbarhetsmål kan uppnås.

Uppsala vatten och avfall anser att planbeskrivningen borde kompletteras med lerlagrets mäktighet. Uppsala vatten pekar på att planen är inom ett område med låg känslighet för grundvattnet enligt *Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*, men att känsligheten kan komma att ändras om källaren innebär att en stor del av den skyddande leran tas bort.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Enligt utredningarna är lerlagret under planområdet cirka 12-14 meter och ligger cirka 0,5-2,0 meter under markytan. Fastighetsutvecklaren planerar att bygga en våning källare under tillbyggnaden, vilket troligtvis innebär att lerlagret blir något mindre. Det kvarstående lerlagret efter utbyggnad av en våning källare blir cirka 8-12,5 meter. Lerlagret innebär att möjligheterna till infiltration till grundvattnet blir mycket begränsade, även i fall av olycka eller brand.

Det har inte hittats halter i marken som överskrider riktvärden för *mindre känslig markanvändning*, men det har hittats bly och kvicksilver i markens översta lager (0-1 meter djup) i halter som överskrider riktvärden för *känslig markanvändning*. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att risken att markföroreningarna infiltreras till grundvattnet är försumbar. Bedömningen tar hänsyn till att de påträffade halterna är relativt små och att de finns i markens översta lager. När pålning genomförs är det mycket vanligt att den mark som finns högst upp fastnar i de högsta jordlagret.

De energibrunnar som länsstyrelsen pekar på planeras att fortsättas användas även efter tillbyggnaden. Byggarbetet kring de befintliga brunnarna kommer att hanteras enligt Sveriges geologiska undersökning *Normbrunn 16 – Vägledning för att borra brunn*. Planbeskrivning har uppdateras med detta.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens och Uppsala vattens kommentarer noteras.

Dagvatten

Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör följa dagvattenutredningens uppmaning om att reglera höjder både inomhus och på gården för att minska risken för översvämning.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden lyfter att rekommendationerna i dagvattenutredningen borde följas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Dagvattenutredningen har kompletterats med höjder. Planbeskrivningens avsnitt om dagvatten har kompletterats enligt den. Markens höjd har reglerats på plankartan. Plankartan har även kompletterats med en utförandebestämmelse med beteckning b_1 , vilket innebär att elanläggningar ska placeras minst +8,45 över nollplan eller i vattensäkert rum.

Teknisk försörjning

Lantmäteriet skriver att det i planbeskrivningen på sidan 12 längst ned står att "tillbyggnaden ska placeras i fastighetsgräns", och undrar om ledningar kan dras från den nya byggnaden och västerut, inom fastighetens vägområde, där det finns en öppning mot Salagatan.

Uppsala vatten och avfall skriver att dragvägen för avfallskärl mellan avfallsfordon och avfallsutrymme behöver vara hårdgjord längs med hela sträckan. Eventuell kantsten längs med sträckan behöver fasas.

Vattenfall Eldistribution AB skriver att det finns kapacitet i befintlig nätstation utanför planområdet men att det kan bli aktuellt att behöva förstärka lågspänningen mellan nätstationen och fastigheten beroende på vilket effektbehov som krävs.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

De fjärrvärmeledningar under fastighetens gård som kopplar stamröret under Salagatan till fastigheterna Kvarngärdet 34:6 och 34:2 är planerade att flyttas under prickmarkerad mark.

Detaljplanen styr inte markbeläggning, men både Uppsala vattens och Vattenfall els synpunkter förmedlas till fastighetsägarna.

Sociala aspekter, trygghet

Brf Fröjgärdet lyfter att skymd insyn till detta område riskerar att attrahera mer av till exempel drogrelaterad kriminalitet, som redan nu är vanligt förekommande i Kvarnenområdet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att tillbyggnaden kan göra Salagatan tryggare eftersom bottenvåningen ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär.

Formalia

Lantmäteriet har kommentarer om plankartan och planbeskrivningen. De anser att plankartan är svår att läsa eftersom det finns ett väldigt litet egenskapsområde längs Salagatan med väldigt många illustrationslinjer. De undrar också om man ska få parkera inom det egenskapsområde där det tillåts byggnad under mark.

I planbeskrivningen har de flera synpunkter:

- Sidan 27: Planbestämmelse p_2 . De påpekar att texten skiljer sig en aning åt mellan plankarta och texten i planbeskrivningen.
- Sidan 28: Det står a_1 i planbeskrivningen vid utförandetiden, men återfinns ej i plankartan.
- Sidan 30: Servitut och rättigheter. Kvarngärdet 34:2 ägs av Grekiska Kulturhuset i Uppsala.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det mindre egenskapsområdet som lantmäteriet pekar på har tagits bort från plankartan i syfte att göra dokumentet lättare att läsa. Övriga synpunkter i planbeskrivningen har åtgärdats.

Enligt plankartan är det möjligt att parkera inom det egenskapsområde där det tillåts byggnad under mark. Troligtvis kommer dock rampen till garaget placeras där.

Fornlämningar

Länsstyrelsen skriver att detaljplanen inte berör några kända fornlämningar. Om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs och den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen (kulturmiljölagen 2 kap 10§).

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Fastighetsutvecklaren har informerats om länsstyrelsens påpekande om fornlämningar.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen
i Uppsala 2023-04-27

Johan Nilsson
planchef

Carlos Ruiz-Alejos
planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttrande

Remissinstanser och medborgare	Samråd
Myndighet	
Länsstyrelsen	29 april 2022
Kommunala lantmäterimyndigheten	12 april 2022
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)	
Brf Fröjgärdet	21 april 2022
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera	
Räddningsnämnden	30 mars 2022
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	29 april 2022
Kulturnämnden	29 april 2022
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Föreningen Vårda Uppsala	28 april 2022
Uppsala Pensionärsföreningars samarbetsråd	29 april 2022
Ledningsägare	
Uppsala Vatten	28 april 2022
Vattenfall Eldistribution	20 april 2022
Vattenfall Värme	1 april 2022
Telia Sonera Skanova Access	5 april 2022
Trafik	
Swedavia	24 mars 2022
LFV (före detta Luftfartsverket)	24 mars 2022
Kollektivtrafikförvaltningen ULS	7 april 2022
Övriga	
Postnord	14 april 2022
Privatperson 1	30 mars 2022
Privatperson 2	29 april 2022