



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Samhällsutvecklingsenheten
Johanna Boman
010-22 33 227
johanna.boman@lansstyrelsen.se

UPPSALA KOMMUN Plan- och byggnadsnämnden	
Inkom	2013 -12- 27
Diariernr	2012/20195
Aktbilaga	

YTTRANDE

1(4)

2013-12-20

Dnr: 402-5739-13

Uppsala kommun
Plan- och byggnadsnämnden
753 75 Uppsala

Samråd om detaljplan för del av kv Bredablick, Uppsala kommun, Uppsala län

Redogörelse för ärendet

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) samt samråd om behovsbedömning enligt 6 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Kvarteret Bredablick utgör ett rutnätskvarter med bostäder och verksamheter. Kvarteret är inte helt kringbyggt. Mot Kungsgatan finns en knappt 25 meter bred öppning som inrymmer en byggrätt för nytt bostadshus enligt gällande detaljplan. Det nu föreliggande förslaget till ny detaljplan syftar till att komplettera kvarteret med ett nytt flerbostadshus som bygger för denna öppning och får en större utbredning som ett lamellhus i det inre av kvarterets gårdsrum.

Enligt gällande översiktsplan (Översiktsplan 2010 för Uppsala kommun, ÖP 2010) ligger planområdet inom stadskärnan, och precis utanför den historiska stadskärnan. Översiktsplanen anger angående stadskärnan bland annat att de viktiga siktlinjerna ska värnas och att byggnationer över kvarteretsstadens höjder kan tillkomma i form av särskilda märkesbyggnader. Länsstyrelsen anser att kommunen ska förtydliga hur detaljplaneförslaget förhåller sig till översiktsplanens riktlinjer.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen bedömer, med beaktande av kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB).

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt PBL (2010:900) 11 kap 10§

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresset Uppsala stad 40A. Riksintresset nämns i planhandlingen men en analys av planens påverkan på riksintresseområdet saknas.

Inne i kvarteret föreslås en totalhöjd om upp till 34 meter. Detta innebär en byggnadshöjd som bryter mot strukturen inte bara i kvarteret utan också längs Kungsgatan och den omgivande rutnätsstaden på ett sätt vars lämplighet, med hänsyn till riksintresseområdet, är tveksam. Länsstyrelsen anser att kommunen ska analysera och beskriva vilken påverkan en så hög byggnad skulle få på riksintresseområdet. Länsstyrelsen anser att siktstudier längs stadens raka



2013-12-20

Dnr: 402-5739-13

tillfartsvägar och anslutande infartsvägar bör göras för att redovisa påverkan på upplevelsen av stadslandskapet vid åsens fot med slottet, domkyrkan, Carolina Rediviva med flera för riksintresset intressanta byggander på åsen.

Planområdet ligger inom ett kvarter med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, som är en del av den bebyggelse med bland annat skolor och religiösa institutioner som uppfördes längs Kungsgatan under slutet av 1800-talet. Länsstyrelsen anser att kommunen ska analysera och beskriva hur den föreslagna byggnaden relaterar till och hur den kommer att påverka upplevelsen av denna del av Kungsgatan.

Bebyggelsen i kvarteret Bredablick är i huvudsak uppförd under 1880-talet och kompletterad åren 1939 respektive 1927. Byggnaderna har i de flesta fall bearbetade fasader, i sten eller putsad sten, och är av god arkitektonisk kvalitet. Länsstyrelsen anser att kommunen, för att värna kvarterets kulturhistoriska värden, bör överväga att i detaljplanen reglera den tillkommande byggnadens utformning så att den anpassas till omgivande bebyggelse. Länsstyrelsen anser att det är särskilt viktigt att fasaden mot Kungsgatan får en utformning som relaterar till omgivande fasader. Länsstyrelsen menar av det skälet att balkonger bör undvikas mot Kungsgatan.

Länsstyrelsen anser att en analys och redovisning av den föreslagna byggnadens påverkan på stadsbilden och viktiga siktlinjer är en förutsättning för att detaljplanens påverkan på riksintresseområdet för kulturmiljövården ska vara möjlig att bedöma.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft

I planbeskrivningen anges att planområdets läge invid Kungsgatan innebär att området påverkas av luftföroreningar från trafiken. Vidare hänvisas till den luftkvalitetsutredning som gjorts i samband med planprocessen inom Mikaelplan (kvarteret nordväst om Bredablick).

Länsstyrelsen bedömer att risken för höga halter av luftföroreningar är högre i anslutning till kvarteret Bredablick, än vid Mikaelplan, eftersom gaturummet här är mer slutet. Länsstyrelsen anser därför att kommunen ska göra en luftkvalitetsutredning även för kvarteret Bredablick. Hänsyn ska tas till de kumulativa effekter som kan uppstå om föreslagen bebyggelse både i kvarteret Bredablick och längre norrut på Kungsgatan kommer till stånd.

Hälsa och säkerhet – buller

De planerade bostäderna utsätts för höga bullernivåer från Kungsgatan och järnvägen. För flertalet av lägenheterna ligger de ekvivalenta bullernivåerna vid fasad under 55 dB(A), vilket överensstämmer med Boverkets allmänna råd om buller i planeringen, 2008:1. För de mest bullerutsatta lägenheterna går bullernivåerna för delar av fasaden upp mot 65 dB(A) ekvivalentnivå. Ljuddämpad sida enligt de allmänna råden uppnås inte för dessa lägenheter. En planbestämmelse reglerar att samtliga boningsrum ska ha högst 55 dB(A) ekvivalentnivå vid minst



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

UPPSALA KOMMUN	
Plan- och byggnadsnämnden	
Inkom	2013 -12- 27
Diariennr	
Aktbilaga	

YTTRANDE

3(4)

2013-12-20

Dnr: 402-5739-13

ett fönster. Detta kan uppnås genom lägenhetsplanering och tekniska lösningar (bullerskärmar vid balkonger och ljudabsorbenter i balkongtak).

Länsstyrelsen anser att Boverkets allmänna råd angående buller ska följas, och att kommunen ska motivera varför riktvärdet för buller endast avses att tillämpas utanför ett fönster per boningsrum.

Hälsa och säkerhet – översvämningsrisk

Planområdet ligger i utkanten av Fyrisåns 100-års flöde och inom det högsta beräknade flödet för Fyrisån. I händelse av ett 100-års flöde beräknas planområdet få ett vattendjup från några centimeter uppemot två decimeter. För det högsta beräknade flödet beräknas vattendjupet vara uppemot en meter.

Länsstyrelsen tog 2006 fram rekommendationer för byggande i översvämningsområden, (rapporten "översvämningsrisker i fysisk planering - rekommendationer för markanvändning vid nybebyggelse"). I den anges att i områden som ligger inom 100-års flöde och därmed har stor sannolikhet att översvämmas, bör det inte tillkomma någon bebyggelse alls, med undantag för enklare byggnader såsom garage och uthus. Detta är rekommendationer som gäller när man inte genomför några förebyggande åtgärder för att minska risken för eller minska konsekvenserna av en översvämning. Rekommendationerna säger även att om man ämnar använda mark inom 100-års flöde för bebyggelse bör en riskanalys genomföras och åtgärder vidtas så att konsekvenserna vid höga flöden begränsas. Dessa rekommendationer anger också kommunen i sin översiktsplan, antagen 2010.

Länsstyrelsen anser att översvämningsrisken ska hanteras i det fortsatta planarbetet. Det behövs ett resonemang i planen kring vad en översvämningsituation kan innebära för planområdet. Länsstyrelsen anser att en riskanalys ska göras för vad det innebär för bostäder samt för boende, med hänsyn tagen till hälsa och säkerhet, att exploatera enligt planförslaget. Skyddsåtgärder för såväl byggnader som teknisk infrastruktur behöver redovisas, och regleras med planbestämmelser om så är aktuellt och bedöms nödvändigt i förhållande till risken. Konsekvenser av skyddsåtgärderna behöver också beaktas.

Hälsa och säkerhet – risker på grund av transport av farligt gods

Planområdet ligger ca 50-100 meter från Dalabanan, där det förekommer transport av farligt gods. Länsstyrelsen anser därför att en riskanalys ska göras.

Deltagare

Länsarkitekt Eva Bergdahl har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Johanna Boman har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också naturvårdshandläggare Petter Söderberg, miljöskyddshandläggare Ulf Lindblom,



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

YTTRANDE

4(4)

2013-12-20

Dnr: 402-5739-13

antikvarie Louise Törnvall, arkeolog Tony Engström, handläggare klimat- och beredskapsfrågor Karin von Sydow och beredskapshandläggare Anders Leijon deltagit.

Eva Bergdahl

Johanna Boman

SÄNDLISTA

Trafikverket Region Öst

Lantmäterimyndigheten Uppsala kommun

Inom länsstyrelsen: Miljösk, Ke, Esb, Samhutv (2 ex)