



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Katja Saranka
Planhandläggare
010-2233289
katja.saranka@lansstyrelsen.se

Yttrande

1(7)

2020-06-09

402-3198-2020

Uppsala kommun
Plan- och byggnadsnämnden

plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se

Granskning av förslag till detaljplan för Kv Seminariet, Uppsala kommun, Uppsala län

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

Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplanen är att säkerställa en stor allmän park inom kvarteret och att möjliggöra ny bebyggelse inom fastigheten Luthagen 13:1 för ca 110 lägenheter med lokaler i bottenvåningen. Syftet är också att värna områdets kulturmiljövärden genom att skydda befintliga byggnaders värden samt genom att ny bebyggelse får anpassad gestaltning.

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 402-2151-2019, daterat den 9 maj 2019. Länsstyrelsens synpunkter från samrådsskedet har till viss del beaktats. Länsstyrelsen har dock kvarstående synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

Riksintressen för kulturmiljövård – Uppsala stad C

I det tidigare planförslaget från 2012 slog Mark- och miljööverdomstolen fast att värdet av kvarteret Seminariet i riksintresset finns i seminarieanläggningens helhet med sina byggnader, idrottsplan, park och trädgård. Länsstyrelsen har därför tidigare framhållit att det proportionella förhållandet mellan delarna i helheten måste beaktas vid en bedömning av påverkan på riksintresset.

Länsstyrelsen anser att värderingen av befintliga byggnader och parkelement som helhet finns med i granskningsförslaget. Länsstyrelsen anser framför allt att byggnaderna har hanterats på ett mycket förtjänstfullt sätt genom att de skyddas med olika planbestämmelser varpå befintliga byggnaders kulturhistoriska värden får härigenom ett mycket tydligare skydd än idag, både exteriört och delvis interiört.

Länsstyrelsen har dock övergripande synpunkter över granskningsförslaget utifrån de synpunkter länsstyrelsen lämnat tidigare samt en samlad bedömning om påverkan på riksintressets värden.

Parken

Avsikten med planförslaget är att det område som tidigare var trädgård och gångar/alléer ska bli parkmark och att marken övergår till att bli allmän park som



ägs av kommunen. Kommunens ambition är att parkens historiska strukturer och värden ska förädlas och skyddas. Länsstyrelsen har tidigare poängterat den fundamentala betydelse parken och den tidigare trädgården har för förståelsen av seminarieanläggningen. Detta medför att genomförandet av, och det kommunen redogör för i samrådsförslaget, återskapande av ytor, planteringar, gångstråk, avgränsningar och entréer måste komma till stånd för att riksintressets läsbarhet i den delen ska stärkas. Endast genom att denna del stärks finns förutsättningar för förändringar i andra delar av området.

Länsstyrelsen anser därför att det är nödvändigt att de avtal som förutsätter att kommunen kan ta över parken ska vara påskrivna innan planen går till antagande. Detta visar att kommunen har den ambitionen att förverkliga parkens iordningsställande efter planens antagande såsom kommunen lyfter fram i planbeskrivningen.

Byggnadsvolym och gestaltning

De föreslagna byggnadshöjder som fanns med i samrådsförslaget var på nivåer som Länsstyrelsen bedömde riskerade att förta den dominans i kvarteret som seminariebyggnaden har varför länsstyrelsen lyfte fram i sitt samrådsyttrande att ny bebyggelse ska underordna sig den befintliga seminariebyggnaden vad gäller volym och byggnadshöjd. Det centrala i byggnadernas inbördes hierarki vad gäller storlek och placering beskrevs även i det expertutlåtande som kommunen låtit ta fram.

Kommunen har till granskningsförslaget minskat högsta tillåtna byggnadshöjder på plankartan vilket innebär att byggnaderna sänks med en våning. Länsstyrelsen anser att planförslaget därigenom har uppnått en bättre proportionalitet mellan befintliga och nytillkommande byggnader. Länsstyrelsen instämmer även i kommunens bedömning att utformningen av den nya bebyggelsen samspelar med den historiska karaktär som befintliga byggnader har.

Vyer och siktlinjer

Länsstyrelsen lämnade synpunkter kring siktlinjer i sitt samrådsyttrande. Länsstyrelsen står kvar i sin tidigare bedömning, både vad gäller skymmande vyer/siktlinjer och de nya byggnadernas utbredning i parken, att en utbyggnad inom planområdet inte får innebära att de i kvarteret definierade värdena förändras alltför mycket i sina inbördes förhållanden och i sina kvaliteter. Länsstyrelsen har även tidigare yttrat sig att de nya byggnaderna kommer att mycket mer definitivt skymma sikten in mot Seminariet genom sin placering än vad den befintliga läplanterings granar har gjort. Därför lyfte länsstyrelsen särskilt fram nödvändigheten av att öka sikten in mot seminariebyggnaden från korsningen Fyrisvallsgatan/Gamla Uppsalagatan i sitt samrådsyttrande då denna vy ansågs vara av betydelse för upplevelsen av seminarieanläggningen.

Länsstyrelsen kan konstatera att det inte gjorts några förändringar för att möjliggöra en längre vy från Fyrisvallsgatan/Gamla Uppsalagatan in mot Seminariebyggnaden till granskningsförslaget. Vyn in mot Seminariebyggnaden från det hållet kommer heller inte att förbättras med föreslagna trädplanteringar längs Fyrisvallsgatan/Gamla Uppsalagatan enligt länsstyrelsens bedömning.



2020-06-09

402-3198-2020

Kommunen har i sin bedömning klargjort att den viktigaste siktlinjen är från Seminariegatan där man ser in mot huvudbyggnadens entré. Den ursprungliga entrén var vid Vaktmästarbostaden och det är den entrén med en ny gata för främst gång- och cykel som lyfts fram i detaljplanen.

Samlad bedömning om påverkan på riksintresseområdets värden

Sammanfattningsvis bedömer länsstyrelsen granskningsförslagets påverkan på de riksintressanta värden som finns i kvarteret Seminariet enligt följande:

Stora delar av de fysiska beståndsdelarna av folkskoleseminariets verksamhet, med byggnader, idrottsplan, park och trädgård, kommer att – både i sina delar och som helhet – att på ett bättre sätt än idag vara avläsbara för allmänheten. Återskapandet av trädgårdens utbredning samt skyddet för befintliga byggnader ger möjlighet att långsiktigt bevara dessa värden. Innehållet i skolverksamheten kan förmedlas genom skyltar. Idrottsplanens storlek minskas, men kommer att finnas kvar och kunna förstås som del av verksamheten.

Det nya tillskott i miljön som byggnaderna i kanten av och delvis på idrottsplanen kommer att utgöra är främmande för den tidigare seminarieverksamheten. De tillför därmed inte något som stärker det kulturhistoriska värdet. Inskränkningen av det kulturhistoriska värdet i vissa delar har bedömts av länsstyrelsen som acceptabelt, då andra delar kommer att förstärkas. I bedömningen av om gjorda anpassningar i tillräcklig grad uppfyller detta krav, finner Länsstyrelsen att så är fallet. Läsbarheten av de riksintressanta kulturmiljövärdena bedöms sammantaget förbättras, då utpekade viktiga delar såsom trädgård och park kommer att delvis återskapas.

Hälsa och säkerhet - Buller

Kommunen har till granskningsskedet kompletterat bullerutredningen som länsstyrelsen lämnade synpunkter kring under samrådsskedet.

Av utredningen framgår det att det att bostäder mot Fyrisvallsgatan kräver bostadsutformningar med "tyst sida" i flertalet av lägenheterna pga höga nivåer av ekvivalent buller på denna sida. Länsstyrelsen anser att en planbestämmelse om störningsskydd som säkerställer detta ska införas på plankartan.

Utredningen redovisar även att för 3% av lägenheterna krävs det bullerreducerande åtgärder i form av täta balkongräcken och absorbenter. Länsstyrelsen vill påpeka att de täta balkongräcken och absorbenter som föreslås inte kommer att leda till att riktvärdet vid fasad kommer att uppnås, även om det är den lösning som brukar tillämpas. Länsstyrelsen anser att alternativ där bostäderna får tillgång till en tyst sida och öppningsbara fönster bör alltid eftersträvas i första hand, i synnerhet då den höjning av riktvärdet som gjordes 2017 inte föranleddes av en minskad risk för negativ påverkan på hälsan. Länsstyrelsen vill påpeka att i kommande lovprövning i bygglovsskedet kan de täta balkongerna komma att stå i konflikt med kraven på dagsljus i bostäderna.

Bullerutredningen har även kompletterats så att även vaktmästarbostaden omfattas av utredningen. Enligt bullerutredningen och planbeskrivningen uppfyller vaktmästarbostaden riktvärdena för buller enligt förordningen (2017:359). Däremot framgår det inte om de övriga byggnaderna kring vaktmästarbostaden uppfyller



2020-06-09

402-3198-2020

riktvärdena enligt bullerförordningen så dessa inte finns omnämnda i utredningen. Däremot ger planförslaget den möjlighet att tillåta bostäder i dessa byggnader. Länsstyrelsen likaså Trafikverket anser att kommunen bör därför ta ställning till huruvida uteplats kan uppföras för eventuell bostadsbebyggelse i tvättstugan.

I direkt närhet till bostädernas innegårdar planeras för fotbollsplan. Länsstyrelsen vill påtala att idrottsverksamhet kan upplevas störande för boendes inomhusmiljö både genom ljud och belysning. I vissa fall kan störningen klassas som en olägenhet för människors hälsa i miljöbalkens mening vilket kan kräva anpassningar av verksamhet eller bebyggelse.

Vattenskyddsområde och grundvatten

Länsstyrelsen ansåg att kommunen till granskningsförslaget behövde komplettera den geotekniska undersökningen inom den norra delen av planområdet som avses att bebyggas, för att klargöra lerans mäktighet och för att kunna göra rätt bedömning av vilken känslighetsgrad grundvattnet därmed har. Detta för att kunna avgöra om det är möjligt att anlägga garage i källare utan att grundvatten riskeras att påverkas eller om det krävs skyddsåtgärder både för att säkerställa grundvattnet och för att kunna hantera släckvatten, dagvatten m.m..

Infiltration av dagvatten, släckvatten

Kommunen har till granskningsskedet kompletterat med underlag hur infiltration sker inom planområdet i en dagvattenutredning. Underlaget pekar på att inom den planerade bebyggelsen antas infiltrationsförmågan i jorden vara låg.

Länsstyrelsen vill framföra att detta antagande kan endast gälla om det infiltrerade vattnet ovan område med lera inte avvattnas mot områden där friktionsmaterial eller morän ligger i dagen utan om det i stället avvattnas direkt till Fyrisån.

Länsstyrelsen anser att behovet av ev. skyddsåtgärder för att säkerställa att grundvattnet inte riskerar att påverkas behöver hanteras bättre i planen innan den går till antagande. Kommunen ska kunna redovisa hur t.ex. släckvatten kan hanteras inom planområdet och om det finns några identifierade faror för infiltration av släckvatten inom området.

De dräneringsledningar som planeras i växtbäddar och trädplanteringar anges kunna transportera bort överskottsvatten, det framgår dock inte vart överskottsvatten avses ta vägen och var det finns möjlighet till infiltration. Länsstyrelsen vill här lyfta fram att växtbäddar är bra endast om det kan garanteras att inga föroreningar vid t.ex. olyckstillbud kan tillåtas infiltrera till grundvattenförekomsten. Länsstyrelsen anser att förslaget med att leda släckvatten till dagvattennätet som framgår av samrådsredogörelsen kan inte anses som en acceptabel lösning.

Länsstyrelsen anser att en möjlighet till sanering av föroreningar som med tiden kommer att ansamlas i dagvattenlösningar, inkluderat olyckstillbud, behöver utformas och planeras tidigt. Skötsel i form av kontrollprogram kan även vara nödvändigt för att funktion och rening ska bestå över tid.

Länsstyrelsen vill även uppmärksamma kommunen om att det inte är enbart kommunens dagvattenpolicy som är styrande hur dagvattenhanteringen kan behöva



utformas inom planområdet utan även vattenskyddsföreskrifterna, som har syfte att förhindra verksamhet som kan medföra risk för förorening av vattentäkten, samt ramdirektivet för vatten, där en försämring av vattenförekomst inte får ske, som är styrande.

Källare

Planförslaget möjliggör att byggnad med källare med parkeringsgarage får uppföras inom planområdet. För byggnad med källare och parkering, där olyckstillbud som t.ex. brand kan komma att ske, ska släckvatten inte kunna läcka till grundvattnet. Om utformningen sker med tät betong och att inget avlopp tillåts finnas i källarutrymmen/garage kan länsstyrelsen möjligen anse att det är säkert avseende grundvattenskyddet. Länsstyrelsen vill ändå poängtera att det samtidigt är avgörande om garage/källare kommer att ha lera runt grunden. Kommunen behöver därför i det fortsatta arbetet se över släckvattenzoner kring byggnad i markplan då ett sådant krav kan komma i en dispensprövning och då detta inte tydliggörs i handlingarna. Om källarutrymmet avser annat än garage bör samma säkerhet gälla för dessa utrymmen som för garaget.

Beroende på vart källaren kommer att placeras i förhållande till området där friktionsjord inte har något skyddande lerlager kvarstår frågan om hur väl skyddad grundvattnet blir från exploateringen. Om källare eller djupa schakt kommer att ske i närheten av området med friktionsjord uppstår försvagning i det skydd som leran annars kan ge grundvattnet. Källarplan/garage och möjligen till viss del övriga schakt kan skapa förändringar genom att sulfidleran exponeras för luft, speciellt om markvattnet avsänks, som i sin tur kan leda till urlakning av metaller till områden där markvatten infiltrerar till grundvattenakviferen.

Det framgår inte hur stor risk garagedfarter kan utgöra vid t.ex. olyckshändelse då dessa inte finns redovisade i handlingarna. Det framgår att barriärer avses utföras för att förhindra att höga vattenflöden tar sig till dessa nedfarter och att en avledning ska ske för att vatten inte tar sig in i parkeringsgaraget. Länsstyrelsen vill lyfta att det är speciellt viktigt att vatten från anslutande vägar inte kan ta sig ner till nedfarter för garaget, speciellt om regnvatten som hamnar i dessa nedfarter avleds direkt till Fyrisån eller till platser för markinfiltration.

Platsspecifika riktvärden

Platsspecifika riktvärden (PSRV) för kobolt och bly medför halter över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). För kobolt kan länsstyrelsen anse att dessa kan utgöra naturligt innehåll inom delar av Uppsala. Däremot anser länsstyrelsen att kommunen behöver motivera varför bly kan anses få överskrida KM, då det inte är i linje med de kumulativa effekter som exploateringar för bostäder har för vattenskyddsområdet. I och med en dispens från vattenskyddsföreskrifter för bostadsområden i Uppsala har länsstyrelsen krav om att KM inte överskrids.

Pumpning av schaktvatten för infiltrering direkt på mark eller avledning till dagvattnet kan endast ske om detta vatten är fritt från föroreningar.



Övriga synpunkter

Hälsa och säkerhet - Farligt gods

Inom planområdet finns det två byggnader inom 150 meters avstånd från järnvägen, Dalabanan där transporter av farligt gods transporteras. I den riskutredning som kommunen har genomfört till granskningshandlingen visar det att inga särskilda åtgärder behöver genomföras för att uppnå acceptabel risknivå för de som bor och vistas inom planområdet. Länsstyrelsen har därmed inga ytterligare synpunkter vad gäller hälsa och säkerhet kopplat till farligt gods.

Strandskydd

Delar av planområdets norra delar hamnar inom strandskyddat område. I samband med att en ny detaljplan tas fram återinträder strandskyddet. Kommunen har till granskningsskedet redogjort för särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 2 för att kunna upphäva strandskyddet inom den del som berör planområdet. Kommunen har åberopat att planområdet är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom en väg och en större parkeringsplats. Kommunen har även redogjort att Fyrisvallsgatan är en större gata med genomfartstrafik och parkeringsplatsen hör till besöksanläggningen Fyrishov. Området närmast Fyrisån är sedan tidigare planlagd som park med gång- och cykelstråk vilket gör det möjligt för allmänheten att röra sig utmed stranden.

Länsstyrelsen noterar att det finns en planbestämmelse på plankartan som upphäver strandskyddet inom den aktuella delen. Länsstyrelsen har därmed inga ytterligare synpunkter vad gäller upphävandet av strandskydd inom berörd del av planområdet.

Förorenade områden

Länsstyrelsen har sett över den information som finns i den nationella databasen för förorenade områden. Lertakten för Domkyrkans tegelbruk som nämns i planhandlingarna har genomgått en inventering 2011 som resulterade i en branschklass 4, vilket är den lägsta riskklassen och inga misstankar om föroreningar upptäcktes. Uppmärksamhet vid schaktning samt beredskap på att hantera föroreningar som påträffas behöver dock alltid iakttas vid exploatering av områden där det bedrivits verksamhet som kan ha orsakat förorening.

Länsstyrelsen påminner om att det är av stor vikt att den sulfitlera som påträffats behöver hanteras med stor noggrannhet på ett miljömässigt korrekt sätt. Vid fel hantering kan massorna orsaka stor skada på miljön. Samråd bör ske i god tid med tillsynsmyndigheten för att upprätta rutiner som uppfyller miljöbalkens krav.

Framtida klimat

Länsstyrelsen noterar att kommunen har via planbestämmelser reglerat bebyggelsens höjdsättning vilket är positivt utifrån ett översvämningsspektiv. Kommunen bör även följa dagvattenutredningens uppmaning om att eventuell förgårdsmark bör luta utåt så att inte vatten blir stående mot fasaden, detta uttrycks i utredningen men inte i planbeskrivningen, vilket länsstyrelsen anser bör tas med.



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Yttrande

7(7)

2020-06-09

402-3198-2020

Trafikverkets synpunkter kring elsäkerhet

Kommunen har inför granskningen lagt till en yta för parkering i Dalabanans direkta närhet. När parkering av bilar är belägna inom 15 meter från järnväg ska gnistskydd uppföras. Detta har kommunen reglerat i plankartan. Trafikverket vill dock informera om att skyddet mot gnistbildning ska klara elsäkerhetskraven, dvs inga byggnader eller byggnadsdelar ska förekomma inom 5 meter från den del av järnvägsanläggningen som kan föra högspänning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av chef för plan och bostadsenheten Annika Israelsson med planhandläggare Katja Saranka som föredragande. I den slutliga handläggningen har länsantikvarie Roger Edenmo, antikvarie Henrik Gartz, krisberedskapshandläggare Anders Leijon, miljöskyddshandläggare Kjersti Wik, vattenskyddshandläggare Jan Eckhäll samt handläggare klimatanpassning Daniel Öman medverkat.

Så här hanterar länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Kopia till:

Trafikverket Region Öst, eskilstuna@trafikverket.se

Lantmäterimyndigheten Uppsala kommun, lantmaterimyndigheten@ uppsala.se